



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALENQUER – PARÁ
CNPJ: 04.838.793/0001-73
ASSESSORIA JURÍDICA

SOLICITANTE: COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Processo Administrativo: 04.6.015/2022

Dispensa de Licitação nº 015/2022

ASSUNTO: SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DA SRA. ELDA DE MATOS SANTOS AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE TESTAGEM E ACONSELHAMENTO – CTA.

Ementa: SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DA SRA. ELDA DE MATOS SANTOS AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE TESTAGEM E ACONSELHAMENTO – CTA PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DA CIDADE DE ALENQUER. PELA APROVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO. CONTRATAÇÃO EM CARÁTER DE URGÊNCIA DE ACORDO COM O ARTIGO 24, INCISO X DA LEI 8.666/93.

I. SÍNTESE DOS FATOS

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem praticados ou já efetivados. Ela envolve, também, o exame prévio e conclusivo dos textos de contratos ou instrumentos congêneres a serem celebrados e publicados.

Nossa função é justamente apontar possíveis riscos do ponto de vista jurídico e recomendar providências, para salvaguardar a autoridade assessorada, a quem compete avaliar a real dimensão do risco e a necessidade de se adotar ou não a precaução recomendada.

Importante salientar, que o exame dos autos processuais se restringe aos seus aspectos jurídicos, excluídos, portanto, aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, observando os requisitos legalmente impostos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALENQUER – PARÁ
CNPJ: 04.838.793/0001-73
ASSESSORIA JURÍDICA

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

II - DO PROCESSO

Foi encaminhado no dia 02/06/2022, pelo Setor de Licitações e Contratos Administrativos do Município de Alenquer, Sr. Erivaldo Rodrigues de Sousa, para fins de verificar a possibilidade da locação do imóvel urbano localizado na Rua Dr. Pedro Vicente, ° 1028 – Bairro Centro, CEP: 68.200-000, na Cidade de Alenquer, Estado do Pará e pertencente a Sra. ELDA DE MATOS SANTOS, pelo período 12 (doze) meses, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Alenquer, através da modalidade dispensa de licitação.

Os autos foram instruídos com os seguintes documentos:

- a) Ofício n° 452/2022 assinado pela Secretária Municipal de Saúde com a justificativa de contratação;
- b) Dotação Orçamentária assinada pelo Chefe do Setor de Contabilidade, Sra. Erien Miranda;
- c) Laudo de Avaliação Prévia do Imóvel;
- d) Documentos e Certidões negativas da Proprietária do Imóvel.
- e) Termo de Abertura de Processo Administrativo de Licitação assinado pelo Secretário Municipal de Saúde, Sr. Paulo Domingos da Rocha;
- f) Justificativas da Comissão Permanente de Licitação;
- g) Minuta do Contrato

O Pedido foi encaminhado, através de despacho, da Comissão Permanente de Licitação para a Assessoria Jurídica da Secretaria Municipal de Saúde, para análise e parecer. Sobre o pedido passamos a opinar:

III – DAS CONSIDERAÇÕES



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALENQUER – PARÁ
CNPJ: 04.838.793/0001-73
ASSESSORIA JURÍDICA

Versam os presentes autos sobre possibilidade de locação de imóvel urbano, pertencente a Sra. Elda de Matos Santos, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº. 442.247.022-15, com endereço na Rua xxxxxxxxxx, pelo período 12 (doze) meses, imóvel este localizado na Rua. Dr. Pedro Vicente nº 1028 – Bairro Centro, na Cidade de Alenquer, Estado do Pará, para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Alenquer, mais precisamente, para funcionamento do Centro de Testagem e Aconselhamento – CTA, através da modalidade dispensa de licitação.

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;

- Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefício de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativista Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo – SP, 2008):

“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades do Centro de Atendimento Especializado - CTA do Fundo Municipal de Saúde de Alenquer/PA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALENQUER – PARÁ
CNPJ: 04.838.793/0001-73
ASSESSORIA JURÍDICA

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, in verbis:

“Art. 24 – É dispensável a licitação:

(.....)

X - para a 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 avaliação prévia”.

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido. Todavia, convém esclarecer que o simples fato do legislador não ter adentrado no mérito de especificar quais os tipos de imóvel que poderiam ser objeto de compra ou locação (imóvel pronto e acabado, em construção, ou ainda na planta, que é o caso em análise), não constitui, por si só, elemento capaz de levar ao entendimento de que a finalidade da norma teria sido garantir à Administração a possibilidade de comprar ou locar qualquer espécie de imóvel, ainda que em fase de pré-lançamento.

Ao contrário, a solução pensada na Lei foi justamente a de permitir, frise-se por dispensa de licitação e, portanto, mediante procedimento mais ágil, a aquisição ou locação de edificação pronta e acabada, compreendendo que se o órgão estivesse diante de comprovada necessidade de ocupar um



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALENQUER – PARÁ
CNPJ: 04.838.793/0001-73
ASSESSORIA JURÍDICA

novo imóvel, aliado à existência de determinado bem que se adequasse às condições de instalação e localização pretendidas, poderia o poder público efetivar a contratação. Logo, nesse caso, o silêncio da norma deve ser interpretado de forma restritiva e não extensiva, de modo a empreender maior eficácia na sua aplicação e segurança na gestão dos recursos públicos.

Aliás, o silêncio da Lei a esse respeito já levou o Tribunal de Contas da União a manifestar-se, em caso isolado e em caráter excepcionalíssimo, pela regularidade de dispensa para aquisição de imóvel em construção, levando em conta, entre outros, o fato de que a Administração já tinha inclusive assumido a propriedade e tomado posse do bem imóvel adquirido (Decisão nº 589/1997-Plenário). Em outro caso (Decisão TCU nº 231/1996), em que a licitação previu também a possibilidade de compra de imóvel na planta, na qual sagrou-se vencedora a empresa que ofertou essa alternativa, a Corte de Contas deixou assente, por duas vezes, no voto condutor da decisão, que tal procedimento é totalmente desaconselhável, in verbis:

“(…)

Trata-se, então, de um procedimento administrativo totalmente desaconselhável e que não deve servir de estímulo ou exemplo a nenhum órgão da Administração Pública Federal. (...)

114. É importante ressaltar que tal posicionamento deste Tribunal, ante as dificuldades, a esta altura, de se implementar medidas corretivas e punitivas, não deve servir de estímulo ou exemplo a nenhum outro órgão ou entidade públicos a praticarem atos dessa natureza.”

Entendemos está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação Mercadológica, está compatível com o praticado no mercado, conforme atestado pela Comissão Permanente de Licitação.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALENQUER – PARÁ
CNPJ: 04.838.793/0001-73
ASSESSORIA JURÍDICA

IV – DA CONCLUSÃO

Diante do exposto e observado o valor a ser praticado na contratação que não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, a Assessoria Jurídica manifesta-se pela POSSIBILIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO, para locação de imóvel urbano pelo período de 12 (doze) meses, através da modalidade de dispensa de licitação, com fundamento no inciso X, do artigo 24 da Lei 8.666/93m e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

É o parecer, que submetemos à superior consideração da Ilustre Controladora Geral do Município.

Este é o parecer, s.m.j.

Alenquer/PA 02 de junho 2022.

Bruno Pinheiro de Moraes
OAB/PA nº 24.247