



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREACANGA
CNPJ: 10.221.745/0001-34

PARECER JURÍDICO – CPL/PMJ
PROCESSO Nº. 3.572/2023

Requerente: Comissão Permanente de Licitação.

Assunto: Locação de imóvel na Av. Girassol, nº 1154 – CEP 68.030-330, bairro Jardim Santarém, na cidade de Santarém, Pará. Para funcionamento das atividades da casa de apoio de Santarém/PA. Destinado ao atendimento dos pacientes em Tratamento de Saúde fora do domicílio, encaminhados pela Secretaria Municipal de Saúde de Jacareacanga/PA.

I - RELATÓRIO

Autos encaminhados a esta assessoria jurídica, para análise e manifestação acerca da Locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Secretaria Municipal de Saúde dotar-se como apoio aos enfermos encaminhados pelo Município de Jacareacanga à cidade de Santarém-PA.

O procedimento se iniciou por meio de memorando encaminhado pela Secretaria de Secretaria de Saúde. Após, foi então autuado, bem como verificada a disponibilidade orçamentária.

É o breve relatório, passemos a matéria de direito

II –DA ANÁLISE JURÍDICA

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

Finalmente, é nosso dever ressaltar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção, se for o caso.

Dessa forma, o prosseguimento do feito sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

III. DA FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, cabe ressaltar que a contratação de obras, serviços, compras e alienações a ser feita por órgãos públicos deverá ser precedida, em regra, por licitação, conforme estabelece o artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal, bem como o artigo 2º da Lei n.º 8.666/93. Sucintamente, o mestre Hely Lopes Meirelles versa sobre a licitação: "Licitação é o procedimento administrativo mediante o qual a Administração seleciona a proposta mais vantajosa para o contrato de seu interesse".

A licitação nos contratos é a regra, porém a Lei n.º. 8.666/93 permite como ressalva à obrigação de licitar, a contratação direta através de processos de dispensa e inexistência de licitação,



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREACANGA
CNPJ: 10.221.745/0001-34

desde que preenchidos os requisitos previstos na lei. Tratando-se de dispensa de licitação, esta é a possibilidade de celebração direta de contrato entre a Administração e o particular, nos casos estabelecidos no art. 24, da Lei nº. 8.666/93.

O mestre Marçal Justen Filho versa precisamente sobre os motivos que levam à dispensa da licitação: 1 Conforme Enunciado nº 07, do Manual de Boas Práticas Consultivas da CGU/AGU, "o Órgão Consultivo não deve emitir manifestações conclusivas sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade." "(...) a dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se inconveniente ao interesse público. (...). Muitas vezes, sabe-se de antemão que a relação custo-benefício será desequilibrada. Os custos necessários à licitação ultrapassarão benefícios que dela poderão advir". Continua o mestre, agora versando sobre o princípio da economicidade, que deve ser observado em todos os atos administrativos: "(...) Não basta honestidade e boas intenções para validação de atos administrativos. A economicidade impõe adoção da solução mais conveniente e eficiente sob o ponto de vista da gestão dos recursos públicos".

É evidente que etapas dos processos de dispensa e de inexigibilidade de licitação, não exigem o cumprimento de formais imprescindíveis num processo de licitação, entretanto devem obediência aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade e probidade administrativa impostos à Administração Pública. Conforme orientação do Tribunal de Contas da União (ACÓRDÃO Nº 34/2011 – PLENÁRIO – REL. MIN. AROLDO CEDRAZ), a licitação não é mera formalidade burocrática, visto que fundada em princípios maiores, quais sejam a isonomia e a impessoalidade. Não obstante, somente, em condições excepcionais, com base no princípio da eficiência, a lei prevê a possibilidade da dispensa de licitação.

Sob essa perspectiva, para resguardar o interesse público, com fulcro no princípio da continuidade do serviço público ou das atividades administrativas, o legislador autoriza a dispensa, atenuando justificadamente a proteção ao princípio da isonomia.

No caso em tela, a sistemática da Lei nº 8.666/1993, a locação de imóveis encontra-se prevista como uma das hipóteses de dispensa de licitação, fato este que ensejou a manifestação dos órgãos de controle em vários casos, formando, maiormente no âmbito do Tribunal de Contas da União (TCU), uma jurisprudência que influenciou na edição da Lei nº 14.133/2021 (a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

Porém, para o caso hora em análise, e para que não haja dispêndio de trabalho e valores, necessário informar que a lei 8.666/93, ainda se adequa aos contratos deste Município e assim poderemos proceder.

De acordo com o artigo 24, X, da Lei nº 8.666/1993, é dispensável a licitação para 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.

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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

Ao prever a possibilidade de dispensa de licitação para a locação de imóveis, o legislador da Lei nº 8.666/1993 deve ter antevisto as dificuldades em se estabelecer critérios objetivos de



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREACANGA
CNPJ: 10.221.745/0001-34

avaliação de propostas ante as inúmeras variáveis que acompanham a seleção de tal espécie de objeto (valor do aluguel do imóvel, localização, área, proximidade de serviços públicos, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso, custos condominiais, entre outros).

Portanto, para a perfeita subsunção do caso concreto à hipótese legal autorizadora da contratação direta, é mister a conjugação de três requisitos objetivos, quais sejam: 1) destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípua da Administração, evidenciando-se a correlação entre as atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado e a missão do órgão ou entidade contratante; 2) escolha do imóvel balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário; e 3) compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia, sendo recomendável que os laudos utilizados para subsidiar as locações estejam em conformidade com as normas da ABNT, no caso a NBR 14653-2.

Insta salientar que, mesmo na contratação direta, é imprescindível atentar para a fundamentação dos atos e a devida formalização do processo administrativo, demonstrando inequivocamente que a opção escolhida e os critérios utilizados de seleção, respaldados em estudos preliminares, pareceres e outros documentos comprobatórios, resultaram na contratação mais vantajosa para a Administração, observando-se os princípios fundamentais aplicáveis às contratações públicas.

Ainda que vários imóveis satisfaçam as condições desejadas pela Administração, encontra-se na esfera do poder discricionário do gestor contratar a locação por meio de dispensa de licitação (artigo 24, X, da Lei nº 8.666/1993). Caso contrário, o enquadramento da locação do imóvel na hipótese de dispensa de licitação prevista no artigo 24, X, da Lei nº 8.666/1993, seria irregular, não se justificando a ausência de realização do devido processo licitatório. Inaplicável, portanto, a contratação direta se houver mais de um imóvel nessas condições.

Ao prever a possibilidade de dispensa de licitação para a locação de imóveis, o legislador da Lei nº 8.666/1993 deve ter antevisto as dificuldades em se estabelecer critérios objetivos de avaliação de propostas ante as inúmeras variáveis que acompanham a seleção de tal espécie de objeto (valor do aluguel do imóvel, localização, área, proximidade de serviços públicos, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso, custos condominiais, entre outros).

DA JUSTIFICATIVA DA DISPENSA

Diz o art. 26 da Lei 8.666/93, em seu parágrafo único:

“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 – documentos de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.” Os atos em que se verifique a dispensa de licitações são atos que fogem ao princípio constitucional da obrigatoriedade de licitação, consagrando-se como exceções a este princípio.

Assim, este tipo de ato trata-se de ato discricionário, mas que devido a sua importância e necessidade extrema de idoneidade, se submete ao crivo de devida justificativa que ateste o referido ato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREACANGA
CNPJ: 10.221.745/0001-34

Conforme estabelece o art. 26, da Lei n.º 8.666/93, e suas alterações, as dispensas de licitação devem ser necessariamente justificadas, sendo que o procedimento deve ser instruído, no caso, com elementos que apontem a razão de escolha do contratado e justificativa de preço.

Após exame da Cotação e análise dos orçamentos acostados aos autos, verificou-se que o preço do imóvel é o mais vantajoso para a Administração, e está dentro dos preços de mercado. O pleito está devidamente autorizado pela autoridade competente, no caso o Prefeito Municipal, conforme a Autorização para Abertura de Processo Licitatório.

Assim, compulsando o presente, verifico o cumprimento das exigências legais a que se refere o art. 26, da Lei de Licitações, uma vez que é patente o interesse público envolvido. Cumpre esclarecer que nos autos consta a informação de que os recursos para cobertura da presente despesa de contratação estão previstos na Lei Orçamentária para o exercício de 2023.

Atento aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, entende-se, salvo melhor juízo, que a contratação em tela, na atual circunstância, é a solução que melhor atende ao interesse público, por representar economia à Administração.

DO PAGAMENTO DA TAXA DE LIXO PELA LOCATÁRIA

Das obrigações legais impostas ao inquilino/locatário de imóvel, chegou-se ao bom entendimento entre LOCADORA E LOCATÁRIO, que somente será devido pela LOCATÁRIA o valor referente a taxa municipal de coleta de lixo, o que será descrito no contrato, ficando dispensado o IPTU.

CONCLUSÃO

Com base na legislação vigente, a contratação pretendida, conforme informação constante dos autos, atende aos requisitos legais necessários para que seja realizada contratação direta.

Pelo exposto e em atendimento ao disposto no art. 38, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93, **OPINA-SE** pela possibilidade de Dispensa de Licitação, com fulcro no art. 24, II, da Lei Federal 8.666/93, prosseguindo o feito em suas fases ulteriores.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Jacareacanga/PA, 18 de maio de 2023.

Euthiciano Mendes Muniz
Assessor Jurídico da Prefeitura Municipal de Jacareacanga
OAB/PA 12665B