



**PARECER Nº 1497/2023 – NCI/SESMA**

**INTERESSADO: NÚCLEO DE CONTRATOS/SESMA.**

**FINALIDADE: Manifestação para Instrução de Processo Referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais, localizado na TV. RUI BARBOSA, Nº 431, bairro Reduto, Belém-PA, CEP : 66.053-260, para o funcionamento da CASA DO IDOSO – SESMA/PMB e instalação e funcionamento da ESCOLA DO SUS BELÉM.**

**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 **25470/2023** encaminhado pelo Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos – NSAJ/SESMA, Referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais, localizado na TV. RUI BARBOSA, Nº 431, bairro Reduto, Belém-PA, CEP : 66.053-260, para o funcionamento da CASA DO IDOSO – SESMA/PMB e instalação e funcionamento da ESCOLA DO SUS BELÉM.

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 TV. RUI BARBOSA, Nº 431, bairro Reduto, Belém-PA, CEP : 66.053-260, para o funcionamento da CASA DO IDOSO – SESMA/PMB e instalação e funcionamento da ESCOLA DO SUS BELÉM e quanto aos termos da minuta do Instrumento Contratual nº 379/2023-SESMA** a ser celebrado com o Sr. CARLOS ANTONIO XERFAN, brasileiro, portador do RG nº 16468888 SSP/PA e CPF nº 006.435.802-04, 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**

O Centro de Atenção à Saúde do Idoso, através de MEMO nº 215/2023, manifestou-se quanto à necessidade de LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais, localizado na TV. RUI BARBOSA, Nº 431, bairro Reduto, Belém-PA, CEP : 66.053-260, para o funcionamento da CASA DO IDOSO – SESMA/PMB e instalação e funcionamento da ESCOLA DO SUS BELÉM, pois se demonstrou necessário a mudança do atual prédio, uma vez que a equipe da



Casa do Idoso e os pacientes vivenciam um ambiente insalubre, instável e precário em decorrência de problemas como calor, iluminação e estrutura do prédio.

Para a devida instrução processual, foram anexados nos autos: documentos do proprietário do imóvel; Proposta de Locação Imobiliária; MEMO nº 215/2023; 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, Certidão do Núcleo de Contratos, PARECER JURÍDICO Nº 3235/2023–NSAJ/SESMA, Minuta do Contrato nº 379/2023 - SESMA/PMB e Dotação Orçamentária.

Tratam os autos sobre a possível contratação direta por dispensa de licitação da LOCAÇÃO DE IMÓVEL para fins não residenciais, localizado na TV. RUI BARBOSA, Nº 431, bairro Reduto, Belém-PA, CEP : 66.053-260, para o funcionamento da CASA DO IDOSO – SESMA/PMB e instalação e funcionamento da ESCOLA DO SUS BELÉM **sendo o valor do aluguel mensal de R\$ 52.000,00 (Cinquenta e dois mil reais)**, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações.

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 receptionar o aparato administrativo estando em bom estado de conservação e com valor compatível para efeitos de locação.

Conforme documentos juntados nos autos, o **Núcleo de Assuntos Jurídicos através do parecer nº 3235/2023–NSAJ/SESMA** se manifesta **pela possibilidade de LOCAÇÃO DE IMÓVEL** para fins não residenciais, localizado na TV. RUI BARBOSA, Nº 431, bairro Reduto, Belém-PA, CEP : 66.053-260, para o funcionamento da CASA DO IDOSO – SESMA/PMB e instalação e funcionamento da ESCOLA DO SUS BELÉM, 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.

**Ressalta-se, contudo, que a Certidão Negativa de ônus do imóvel objeto da presente locação não encontra-se nos autos do processo, devendo tal documento ser anexado para o prosseguimento da dispensa e futura locação do imóvel.**

### **5.1 – DA ANÁLISE DA MINUTA DO INSTRUMENTO CONTRATUAL**

A minuta do contrato nº **379/2023** a ser celebrado com o Sr. CARLOS ANTONIO XERFAN, brasileiro, portador do RG nº 16468888 SSP/PA e CPF nº 006.435.802-04 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 do Processo Administrativo Gdoc nº 9379/2023.

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 3235/2023, 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: cláusula primeira – do objeto; cláusula segunda – da dispensa de licitação; 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 – do acompanhamento e da fiscalização; cláusula décima segunda – da publicação; cláusula décima terceira – da vigência; cláusula décima quarta – do foro.

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.

Por fim, após a aprovação da minuta, 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 para fins não residenciais, localizado na TV. RUI BARBOSA, Nº 431, bairro Reduto, Belém-PA, CEP : 66.053-260, para o funcionamento da CASA DO IDOSO – SESMA/PMB e instalação e funcionamento da ESCOLA DO SUS BELÉM e a minuta do Contrato nº **379/2023** a ser celebrado com o Sr. CARLOS ANTONIO XERFAN, brasileiro, portador do RG nº 16468888 SSP/PA e CPF nº 006.435.802-04, **ENCONTRAM AMPARO LEGAL**. Desta forma, o **PARECER É FAVORÁVEL COM RESALVAS**.

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, destinada à instalação e funcionamento da CASA DO IDOSO – SESMA/PMB e instalação e funcionamento da ESCOLA



DO SUS BELÉM, através do Contrato nº 379/2023 a ser celebrado com o Sr. CARLOS ANTONIO XERFAN, brasileiro, portador do RG nº 16468888 SSP/PA e CPF nº 006.435.802-04;

b) Pela celebração do **Contrato nº 379/2023** com o Sr. CARLOS ANTONIO XERFAN, brasileiro, portador do RG nº 16468888 SSP/PA e CPF nº 006.435.802-04.

c) **Fica a celebração do referido contrato condicionada à apresentação da Certidão Negativa de ônus do imóvel expedida pelo competente cartório a ser anexada para o prosseguimento da dispensa e futura locação do imóvel**

d) 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.

Sem mais, é o parecer deste Controle Interno.

Belém/PA, 23 de Agosto de 2023.

À elevada apreciação Superior.

**DIEGO RODRIGUES FARIAS**

Coordenador do Núcleo de Controle Interno – NCI/SESMA