



PARECER JURÍDICO Nº 2311/2023 - NSAJ/SESMA/PMB

PROTOCOLO Nº: 9167/2023 - GDOC.

ASSUNTO: ANÁLISE DA MINUTA DE CONTRATO Nº 371/2023.

PARTE: ELENICE FONSECA DOS SANTOS

INTERESSADO (A): DEAS/SESMA.

Sr. Secretário Municipal de Saúde,

A análise em questão se refere à Minuta do Contrato a ser celebrado com entre esta Secretaria Municipal de Saúde - SESMA, e a possível locadora **ELENICE FONSECA DOS SANTOS** cujo objeto é a locação do imóvel situado Rua 27 de Setembro, nº 85, Bairro Terra Firme oriundo do interesse do **Departamento de Atenção Básica-DEAS/SESMA**, a fim de instalação do novo local para funcionamento da **UBS PARQUE AMAZÔNIA I/SESMA/PMB**, objetivando atender às necessidades e demandas da saúde vinculada ao Departamento em questão da Prefeitura Municipal de Belém.

Processo teve início diante da necessidade do **DEAS/SESMA**, conforme Memorando nº 281/2023-DEAS/SESMA/PMB ao qual encaminha para o Núcleo de Contratos para providencias acerca da formalização do instrumento contratual.

Consta nos autos, Relatório de visita NEA/SESMA do dia 28/01/2023 sobre a situação estrutural do imóvel, e condições físicas para uso.

Consta nos autos, também, Parecer técnico mercadológico acerca do valor de mercado do imóvel para locação, do dia 19/04/2023.

Manifestação expressa do interesse do locador, em alugar por R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por mês, do dia 05/04/2023.

Presente também, a dotação orçamentária, do dia 03/06/2023, a fim garantir a despesa pública. Por fim, consta a Minuta do Contrato nº 371/2023, elaborado pelo Núcleo de Contratos Sesma, para análise e manifestação jurídica.



I - DO DIREITO

Primeiramente, é importante ressaltar que a presente análise, limitar-se-á aos aspectos jurídicos da matéria proposta, abstendo-se quanto aos aspectos técnicos, econômicos, financeiros e aqueles que exijam o exercício da competência e da discricionariedade administrativa a cargo dos setores competentes desta Secretaria.

De início, convém destacar que compete a esta Consultoria Jurídica, nos termos da Lei nº 8.666/1993 prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos a conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados a esfera discricionária do Administrador Público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

I- DA DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DE IMÓVEL.

À Administração Pública é conferido o poder-dever de garantir o interesse público, interesse este, indisponível e oponível ao particular, visando alcançar um bem maior, representado pelo interesse de toda a coletividade, atribuindo aos entes governamentais prerrogativas e privilégios na realização de contratos com a iniciativa privada.

As contratações, em especial para locação de espaço pelo ente administrativo, realizadas pelo Poder Público são reguladas atualmente pela Lei nº 8.666/1993, que determina a inclusão de cláusulas exorbitantes aos contratos, de modo que possa alterar o pacto inicialmente avençado. Tais privilégios colocam a Administração em posição de superior diante do contratado, tirando a igualdade entre as partes, típicas do Direito Civil. Essas prerrogativas, denominadas de cláusulas exorbitantes, se previstas



em contratos entre particulares, seriam consideradas nulas, não gerando direitos ou obrigações.

Desta forma, antes de analisar a estrutura do instrumento contratual realizado, cabe inicialmente, analisar a forma de contratação, segundo critérios legais. Assim, princípio, tem-se a ideia que este tipo de contratação deveria ser realizado por meio de licitação, contudo, a própria legislação previu a possibilidade de ser, tal licitação, **DISPENSÁVEL**, quando existentes, no caso concreto, características como as circunstâncias da instalação e localização do imóvel forem compatíveis com o valor de mercado. Circunstâncias que se tornam necessárias sua escolha (art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993).

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;

E tal hipótese referente à possibilidade de dispensa de licitação se concretiza nos autos, diante da característica peculiar do imóvel para receber a Unidade Básica de Saúde, já que, a unidade básica deve está localizado no mesmo espaço físico daquela comunidade diretamente beneficiária da ação estatal, fato, que impossibilita à locação (ainda de mais vantajosa pecuniariamente) em outro espaço físico, fora da bairro de circunscrição da Unidade.

Ultrapassada tais questões preliminares ao se analisar a minuta do contrato, elaborado pelo Núcleo de Contrato SESMA, faz-se imperioso observar os parâmetros estabelecidos no art. 55 *caput* e 57, inciso II *caput* da Lei 8.666/1993 que institui as cláusulas necessárias a todo contrato administrativo, senão vejamos:

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.

(...)

Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:

(...)

II - à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses;

Assim, constatou-se que **a minuta do contrato** apresenta cláusulas de qualificação das partes, fundamentação legal do contrato (este no caso, oriundo de um termo de inexigibilidade de licitação), objeto, finalidade, do valor, dos recursos, da liberação dos recursos, do cronograma de execução, responsabilidades da Concedente e da Proponente, da vinculação, publicação, vigência, todas de acordo com o exigido pela lei 8.666/1993 de direito público.

Constatou-se ainda, que a existência das cláusulas que garantem as prerrogativas inerentes a celebração dos contratos e



convênios administrativos, notadamente a alteração e rescisão unilateral, sanções administrativas, dos casos omissos, fiscalização e aplicação de penalidades por parte da Administração.

Quanto à vigência do contrato esta terá prazo de 12 (doze) meses.

Dessa forma, após análise, **foi constatado que esta minuta de contrato atende às exigências dispostas no art. 55 e incisos e art.57, inciso II da lei nº 8.666/1993**, que determinam quais cláusulas são necessárias em todo contrato, de modo que as cláusulas não merecem censura, estando o documento contratual em condições de serem assinados, expressando o início de sua vigência, no caso, na data de sua assinatura. E não vislumbrando qualquer óbice a sua assinatura.

Logo, este Núcleo de Assunto Jurídico também não vê objeções para a assinatura do contrato.

Vale ressaltar, que depois de firmados os contratos pelas partes e por 02 (duas) testemunhas, é indispensável que os mesmos sejam publicados resumidamente no DOM, para que tenham eficácia, nos justos termos do art. 175, § 2º da lei nº 14.133/2021 e junto ao TCM, conforme a Instrução Normativa nº 04/2003/TCM/PA.

III - DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, este NSAJ/SESMA, em cumprimento aos Artigos nº 55 e 57 retro mencionados, **SUGERE PELA POSSIBILIDADE DE APROVAÇÃO DA MINUTA CONTRATUAL Nº 371/2023** a ser firmado com a locadora **ELENICE FONSECA DOS SANTOS**, relativo à locação do espaço situado locação do imóvel situado Rua 27 de Setembro, nº 85, Bairro Terra Firme, não vislumbrando quaisquer óbices, no âmbito jurídico, para realização do instrumento contratual pelo Núcleo de Contratos desta SESMA, em tudo observadas as formalidades legais.

Por fim, salienta-se que esta é uma peça meramente opinativa, cabendo a decisão final à autoridade superior.



É o Parecer, S.M.J.

Belém-Pa, 07 de Julho de 2023.

Augusto Mendes

Assessor Jurídico do NSAJ/SESMA

OAB/PA nº 16.325

Matrícula nº: 0408832-010

1. Ao Núcleo de Contratos para conhecimento e providências;
2. Após, à Autoridade Superior competente para as providências que se fizerem

ANDREA MORAES RAMOS

Diretora do Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos - NSAJ/SESMA. (por meio da Portaria nº 119/2021-GBAS/SESMA)