

PARECER JURÍDICO Nº2907/2023 – NSAJ/SESMA

PROTOCOLO: 17777/2023-SESMA

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

INTERESSADA: DEVS/SESMA/PMB.

ASSUNTO: ANÁLISE E MANIFESTAÇÃO JURÍDICA SOBRE A POSSIBILIDADE LEGAL DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA NOVA SEDE DA sede do DISTRITO ADMINISTRATIVO DA SACRAMENTA/DASAC-SESMA/PMB, NA MODALIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO (LEI 8666/93 ART.24, X), CONFORME SOLICITADO PELA DIRETORIA DO DEVS/SESMA, conforme Memorando Nº596/2023/DEVS/SESMA, datado de 15/05/2023; E, ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº377/2023 – SESMA/PMB (ANEXO AOS AUTOS).

Sr. Secretário Municipal de Saúde,

O Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos da Secretaria de Saúde do Município de Belém foi instado a se manifestar SOBRE A POSSIBILIDADE LEGAL DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA NOVA SEDE DA sede do DISTRITO ADMINISTRATIVO DA SACRAMENTA/DASAC-SESMA/PMB, NA MODALIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO (LEI 8666/93 ART.24, X), CONFORME SOLICITADO PELA DIRETORIA DO DEVS/SESMA, conforme Memorando Nº596/2023/DEVS/SESMA, datado de 15/05/2023; E, ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 377/2023 – SESMA/PMB (ANEXO AOS AUTOS).

I – DOS FATOS

Trata-se de pedido, originalmente, realizado pela chefia da DIVISÃO DE CONTROLE DE ENDEMIAS e da diretoria do DEVS/SESMA, por meio do Memorando Nº596/2023/DEVS/SESMA, datado de 15/05/2023, indicando a necessidade de locação do imóvel localizado na AV. Pedro Alves Cabral, nº 220, bairro: Sacramento, CEP: 66120-620, Belém-PA, de propriedade de LUCIENE DA ROCHA LAMEIRA BARROS (documentos em anexo). A seguir, colacionamos texto central do referido MEMO do DEVS/SESMA/PMB:

“(. . .)

Considerando o término da vigência do Contrato nº. 171/2013 em 04/07/2023, que respectivamente teve por objeto a locação de imóvel para fins não residenciais, o prédio no qual funciona e destina-se a sede do **DISTRITO ADMINISTRATIVO DA SACRAMENTA-DASAC/PMCD/DCE/DEVS/SESMA/PMB**, de propriedade do Sr. **JOÃO MENDES DE MIRANDA**, onde estão descentralizadas as ações dos programas: **PROGRAMA MUNICIPAL DO CONTROLE DA DENGUE-PMCD, PROGRAMA MUNICIPAL DO CONTROLE DE MALÁRIA-PMCM E PROGRAMA MUNICIPAL DE CONTROLE DE ESQUISTOSSOMOSE-PMCE da Divisão de Controle de Endemias**. Solicitamos a locação do imóvel para sede do distrito DASAC, sito na Av. Pedro Álvares Cabral, CEP 66120-620 Bairro-Sacramenta, que visa atender as necessidades das atividades dos Programas no respectivo Distrito Administrativo, pois o atual espaço utilizado como sede do distrito no bairro da Sacramento não atende mas as nossas necessidades e também não há mais interesse por parte do proprietário.

Por isso esta coordenação entendeu e buscou outro local que pudesse atender dentro das conformidades pactuada pelo Ministério/SESMA, no sentido de prove aos nossos servidores locais dignos ao desenvolvimento de suas atividades.

Diante da situação apresentada entramos em contato com a proprietária que nos demonstrou interesse em locar um imóvel, realizou-se uma previa visita ao imóvel, onde constatamos que a casa tem 3 andares, no 1º andar vaga para 3 carros, uma recepção, 2 sala, um lavabo, uma cozinha e uma área de ventilação, no 2º andar 3 salas, sendo 2 com banheiro, e um pátio, no 3º andar: um auditório, 1 banheiro, 2 salas lado.

Foi informado a esta coordenação que o valor da locação fornecido pela proprietária do imóvel e de R\$: 7.000,00(Seze Mil Reais), mais 2 calção de 7.000,00 totalizando o valor de 21.000,00, com renovação de contrato a cada 02 ou 03 anos. Conforme fotos em anexos.

(. . .)”.

O NEA/SESMA, realizou a devida vistoria no referido imóvel, cuja conclusão apontou a viabilidade do imóvel, conforme trechos a seguir colacionados, do parecer técnico elaborado:

“(. . .)

Conclusão:

Após vistoria realizada pelo Corpo Técnico do **Núcleo de Engenharia e Arquitetura – NEA/SESMA**, no imóvel localizado na **Av. Pedro Álvares Cabral, 220 A – Sacramento**, visando responder ao **processo (gdoc nº 17777/2023)** constatou-se:

(. . .)

A edificação encontra-se de maneira geral em bom estado de conservação, não apresentado patologias e problemas estruturais visíveis estando apta a receber as futuras instalações do **Distrito Administrativo DASAC**. O valor do aluguel sugerido pelo proprietário foi de **R\$7.000,00 (sete mil reais)**, enquanto que o valor definido segundo avaliação mercadológica realizada (PTAM) foi de **R\$7.822,45 (sete mil oitocentos e vinte e dois reais e quarenta e cinco centavos)**, valor este praticado em mercado na região onde se localiza.

(. . .)”.

Vale ressaltar, que, do ponto de vista financeiro, consta, também, anexado aos autos o Parecer Técnico Mercadológico (PTAM), que resultou na avaliação de que o valor proposto para locação (R\$7.000,00 mensais), é compatível para a Administração Pública.

Importa anotar, que está anexado aos autos, documento comprobatório de propriedade do imóvel, a saber, Escritura Pública de Inventário, Partilha Amigável e Adjudicação (6º Ofício de Notas de Belém), Procuração Pública e o Contrato Particular de Promessa Cessão de Direitos Hereditários, pelo qual os herdeiros cedem definitivamente e de forma irrevogável, todos os direitos sobre o referido imóvel à cessionária, ora Locadora, LUCIENE DA ROCHA LAMEIRA. Não encontramos nos autos a certidão do Cartório de REGISTRO de IMÓVEIS de Belém, o que, considerando o interesse da administração pública manifestado no parecer técnico do NEP e MEMO do DEVS/SESMA, salvo melhor juízo, não compromete a segurança jurídica do negócio, posto que está comprovada a propriedade do imóvel.

Além disso, constam nos autos os documentos de identificação da LOCADORA, entre outras documentações pertinentes ao processo. Inclusive, a minuta do Contrato de Locação Nº 377/2023 - SESMA/PMB, anexada pelo Núcleo de Contratos.

Por fim, cumpre apontar, que a proposta apresentada pela proprietária (anexada aos autos), foi de R\$7.000,00 (sete mil reais) mensais, já incluso o IPTU, por conta da LOCADORA.

Esta é a síntese dos fatos que vinculam a consulta.

II - DO DIREITO

Primeiramente, registre-se que o presente exame, 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.

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.

II.1 - DOS PRINCÍPIOS ADMINISTRATIVOS

Temos a considerar, que todo aquele que exerce o poder público deve ter sua conduta pautada de acordo com os *princípios básicos da administração pública*, em conformidade com a **Lei nº 9.784/99**, no seu **Artigo 2º**, *in verbis*:

“Art. 2º A Administração Pública obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência.” (grifos nossos).

A Administração Pública, bem como o processo administrativo licitatório são regidos pela Lei nº 8.666/93.

O art. 3º da Lei nº 8.666/93 determina que o processo licitatório, encadeamento lógico e formal de atos administrativos vinculantes, apresenta-se como meio juridicamente eficaz para garantir o fim almejado (contratação), o qual deverá ser processado e julgado em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhe são correlatos.

A Lei de Licitações é a regra do procedimento licitatório, pois trouxe à Administração brasileira grandes avanços, sobretudo quanto ao aspecto da moralização dos processos de aquisição de bens e serviços.

O diploma legal em destaque trouxe um leque de princípios a serem observados pela Administração Pública com fito de manter íntegra a probidade administrativa. A lei 8.666/93 em seu art. 3º, §1º, inciso I, estabelece que:

Art. 3º. A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia e a selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, **da vinculação ao instrumento convocatório**, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

Verifica-se que o dispositivo legal acima citado, visa evitar que condições impostas pelo ato convocatório distorçam o procedimento licitatório, gerando prejuízo ao caráter competitivo do certame.

Como todo ato administrativo, a licitação é um procedimento formal. A formalização obrigatória eleva a licitação ao patamar de processo administrativo.

Nesse sentido, a Lei de Licitações conferiu ao Edital de um procedimento licitatório o status de lei. O Edital da licitação tem força legal e vinculam os atos e contratos, devendo o mesmo ser respeitado.

II.1.1 - DO PRINCÍPIO DA SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO

A Constituição Federal Brasileira determina que a administração pública obedeça aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (art.37, caput). Explicita ainda a Constituição a necessidade de observância desses princípios ao exigir que obras, serviços, compras e alienações sejam contratadas mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes (art. 37, inciso XXI).

Tanto as normas de direito privado quanto às de direito público tem como objetivo atender ao interesse social, sendo o Direito um instrumento de garantia coletivo e não mais individualista como era no passado. Esta linha de pensamento embasou a formação dos princípios constitucionais brasileiros.

Os princípios basilares da Administração Pública estão dispostos no art. 37 da Constituição Federal, e há também os princípios decorrentes destes que não estão positivados. Um deles é a supremacia do interesse público. Este princípio não é específico do Direito Administrativo, pois é utilizado em outros ramos do direito, sendo que este princípio tem que ser usado concomitantemente com o Princípio da Legalidade, uma vez que a Administração tem a obrigatoriedade de praticar atos que atendam conveniente para a sociedade.

Cumprir frisar que para atender a coletividade, a lei concede à Administração Pública poderes específicos e de caráter obrigatório, que, senão forem realizados, caracterizam ato de omissão. Os atos administrativos devem estar sempre embasados com o princípio da legalidade e finalidade. Ademais, mesmo que estejam de acordo com a lei, não devem beneficiar ou prejudicar alguém específico, a fim de que não se configure desvio de poder, tornando, desta forma, o ato ilegal.

O Princípio da Supremacia do interesse público deve se concretizar nas ações discricionárias da Administração Pública. Assim sendo, agindo com base no princípio da legalidade, a administração deve ter como objetivo o benefício da coletividade em detrimento do interesse individual.

O Princípio da Supremacia do Interesse Público não está diretamente presente em toda e qualquer atuação da Administração Pública, limitando-se, sobretudo, aos atos em que ela manifesta poder de império (poder extroverso), denominados atos de império. Estes são "todos os que a Administração impõe coercitivamente ao administrado, criando unilateralmente para ele obrigações, ou restringindo ou condicionando o exercício de direitos ou de atividades privadas; são os atos que originam relações jurídicas entre o particular e o Estado caracterizadas pela verticalidade, pela desigualdade jurídica."

II.2 - DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA: ESPECIFICIDADES QUANTO A DISPENSA DE LICITAÇÃO

A Constituição Federal, em seu artigo 37, XXI, prevê a obrigatoriedade de licitação para as contratações realizadas pela Administração Pública:

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 indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Na doutrina, Lúcia Valle Figueiredo e Sérgio Ferraz tratam o instituto da licitação, inclusive, como um verdadeiro princípio constitucional. Segundo os autores:

Esta lançado o arcabouço principiológico sobre o qual repousa nossa assertiva de que a licitação, sobre constituir um instrumento técnico-procedimental, representa, na configuração do regime jurídico das contratações da Administração, um princípio em si. Em verdade, o princípio da licitação é uma realidade categórica, que conforma, em nosso País, o sistema jurídico das contratações administrativas. E, como tal, obteve ele, expressa consagração, no inciso XXI do artigo 37 da Constituição Federal.

Para realização de sua atividade fim, a Administração Pública deve, em diversos momentos, realizar contratos com a iniciativa privada, seja efetuando compras, seja contratando obras ou serviços. A Constituição da República de 1988 traz a exigência de se efetuar o procedimento denominado "licitação" para que o Poder Público selecione a melhor proposta para a contratação.

Entretanto, alguns tipos de contratações realizados pelo Poder Público, devido a seu objeto específico, trazem dúvidas quanto à necessidade ou não da realização da licitação, como é o caso das locações de imóveis urbanos. A Lei das Licitações estabelece alguns casos de dispensa de licitação para tal tipo de contrato, mas não consegue prever todas as possibilidades.

A locação de imóvel urbano pela Administração Pública pode enquadrar-se em hipótese de dispensa de licitação, com previsão no artigo 24, X, da Lei de Licitações.

Em relação ao assunto, assevera-se que o Poder Público poderá realizar a locação por dispensa de licitação ao amparo do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, desde: **(a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado, 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".

O dispositivo legal citado excepciona a regra de exigência de licitação para a locação de imóvel urbano quando da impossibilidade de o interesse público ser manifesto por outro imóvel, que não aquele selecionado.

Cabe ressaltar que conforme solicitado pela chefia da DIVISÃO DE CONTROLE DE ENDEMIAS e da diretoria do DEVS/SESMA, por meio do Memorando Nº596/2023/DEVS/SESMA, datado de 15/05/2023, indicando a necessidade de locação do imóvel localizado na AV. Pedro Alves Cabral, nº 220, bairro: Sacramenta, CEP: 66120-620, Belém-PA, de propriedade de LUCIENE DA ROCHA LAMEIRA BARROS (documentos em anexo), PARA INSTALAÇÃO DA NOVA SEDE DA sede do DISTRITO ADMINISTRATIVO DA SACRAMENTA/DASAC-SESMA/PMB, NA MODALIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO (LEI Nº8666/93, Art.24, X).

Portanto, definido o objeto da contratação e as características do imóvel que atendam à necessidade da Administração, assim, conforme consta na avaliação do Núcleo de Engenharia Arquitetura-NEA, por meio do MEMORANDO N°144/2023-NEA/SESMA, de 27/06/2023, que encaminhou o Parecer Técnico apontando que o referido imóvel se enquadra nas condições necessárias para aluguel, inclusive o valor DE ALUGUEL mensal de R\$7.000,00 (sete mil reais), com alguns ajustes a serem realizados, nos termo do artigo 24, X da CITADA lei de licitações.

A Lei determina a dispensa de licitação para a locação de imóvel (1) destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, (2) cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, (3) desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, (4) segundo avaliação prévia.

A permissão para contratação direta refere-se a imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, já se enquadrado na situação em apreço.

Ainda sob as condicionantes, a necessidade de instalação e localização deve estar contida no processo para a contratação do imóvel. Portanto, procedeu-se a avaliação técnica e prévia, realizada pelo NEA, o qual apontou a compatibilidade e atendimento das necessidades da Administração, inclusive, no tocante ao preço da locação, que está abaixo da média resultante do PTAM, também elaborado pelo NEA/SESMA, **tornando viável a dispensa.**

Ademais, configurada a dispensa, após a análise do mérito administrativo, deve-se formalizar o processo de dispensa, nos termos do artigo 26, da Lei de Licitações, que dispõe:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei 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 condição para a 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, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso;

I - 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.

Outrossim, temos as exigências da Instrução Normativa nº 004/2013-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.

Desse modo, considerando que o NEA/SESMA (por meio de pareceres, técnico e mercadológico), apontou a compatibilidade do imóvel com o objeto pretendido pelo setor técnico DEVS/SESMA, tanto no aspecto operacional, quanto financeiro-mercadológico. Verifica-se, portanto, que, resta atingido o sentido qualitativo da prestação do serviço público, com maior vantajosidade à Administração Pública.

Ainda sobre a contratação a ser realizada, cabe frisar que a contratação pela administração pressupõe que haja dotação orçamentária para tal despesa, que, inclusive, já se contra anexada aos autos, e deverá ser preenchida no termo contratual, antes da sua assinatura, pelas partes. Salientando, que todos os procedimentos retro apontados neste parecer devem ser estritamente observados na presente dispensa.

Passemos, então, à ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº377/2023-SESMA (ANEXO AOS AUTOS).

II.3 - DA ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO

Quanto a Minuta Do Contrato Nº584/2022, cabe apontar o que diz o artigo 55 e incisos da Lei 8.666/93, em relação as cláusulas necessárias a todo contrato administrativo:

“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."

Dessa forma, a referida minuta, apresenta a correta qualificação das partes, e as seguintes cláusulas:

- **CLÁUSULA PRIMEIRA:** descrição correta do objeto do contrato;
- **CLÁUSULA SEGUNDA:** fundamentação legal que rege a dispensa de licitação, corretamente apontada;

AJUSTES RECOMENDADOS NA CLÁUSULA SEGUNDA:

- Recomenda-se a inclusão do Número de parecer jurídico que validou o presente processo.

- **CLÁUSULA TERCEIRA:** cláusula **dos valores** compatíveis com a proposta apresentada na fase anterior do processo, qual seja, valor mensal de R\$7.000,00 (sete mil reais) e valor global anual de R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais). **Das condições de pagamento**, com os dados bancários da Locadora, já preenchido, onde devem ser realizados os depósitos mensais referentes aos aluguéis. E, por fim, **do reajuste** a cada período de 12 meses, pelo INPC ou outro índice oficial;

AJUSTES RECOMENDADOS NA CLÁUSULA TERCEIRA:

- **Dos valores:** que seja apontado o valor global do contrato, sendo R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais);

- **Das condições de pagamento:** que seja apontado o NOME do titular da conta bancária informada para o pagamento da locação;

- **Do reajuste:** que seja acrescida a informação, no item 3.4, de que o reajuste ocorrerá, nos termos lá descritos, mas, mediante provocação da LOCADORA;

- **CLÁUSULA QUARTA:** dos procedimentos para adaptações a serem realizadas no imóvel;
- **CLÁUSULA QUINTA:** trata dos TRIBUTOS e ENCARGOS, bem como, a dotação orçamentária;

AJUSTES RECOMENDADOS NA CLÁUSULA QUINTA:

- Que seja preenchida, antes da assinatura deste contrato, a dotação orçamentária já informada pelo FMS, e anexada aos autos;

- **CLÁUSULA SEXTA:** as **obrigações do LOCADOR e da LOCATÁRIA**, sem ajustes a pontuar;
- **CLÁUSULA SÉTIMA:** das **disposições gerais** relacionadas, entre outros temas, às tratativas sobre as benfeitorias;
- **CLÁUSULA OITAVA:** trata das condições sobre o tema **da rescisão**;
- **CLÁUSULA NONA:** trata da **vistoria de entrega e devolução** do imóvel;
- **CLÁUSULA DÉCIMA:** trata **das penalidades administrativas** possíveis em relação à locação do imóvel;
- **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** cláusula que trata da obrigatoriedade de **publicação e registro junto ao TCM**;
- **DÉCIMA SEGUNDA E DÉCIMA TERCEIRA:** cláusulas finais que tratam do prazo de **vigência** do termo contratual (12 meses), e **do foro** adequado para dirimir lides;

Adicionalmente, recomenda-se a **INCLUSÃO** de **CLÁUSULA ESPECÍFICA**, conforme abaixo:

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

15.1 Nos termos do art. 58, III combinado com o art. 67 da Lei Federal nº 8.666/93, se rá designado representante para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados;

15.2 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei Federal nº 8.666/93;

15.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

Dessa forma, a minuta está com a totalidade das cláusulas que garantem as prerrogativas inerentes a celebração dos contratos administrativos, naquilo que é aplicável aos contratos de locação.

Portanto, **com os ajustes apontados ao norte**, sugerimos pela APROVAÇÃO DA MINUTA do CONTRATO Nº377/2023 - SESMA/PMB, anexado aos autos pelo Núcleo de Contratos, para, assim, atender às exigências dispostas no art. 55 da lei nº 8.666/1993, nas quais determinam, quais cláusulas são obrigatórias em todos os contratos, e, **APÓS OS AJUSTES E ACRÉSIMOS RECOMENDADOS ACIMA**, estará esta minuta contratual em condição de ser assinada, expressando o início de sua vigência, no caso a data da sua assinatura.

Vale ressaltar que, depois de firmado o contrato pelas partes e por 02 (duas) testemunhas, é indispensável que ele seja publicado resumidamente no DOM, para que tenha eficácia, nos justos termos do art. 61, parágrafo único da lei nº 8.666/1993 e junto ao TCM, conforme a Instrução Normativa nº 04/2003/TCM/PA.

III - DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, pelos motivos de fato e de direito acima descritos, considerando que o NEA/SESMA (por meio de pareceres, técnico e mercadológico), apontou a compatibilidade do imóvel com o objeto pretendido pelo setor técnico DAB/DEAS/SESMA, tanto no aspecto operacional, quanto financeiro-mercadológico. Verifica-se, portanto, que, resta atingido o sentido qualitativo da prestação do serviço público, com maior vantajosidade à Administração Pública. E, que o valor proposto para a locação, que é de R\$7.000,00 (sete mil reais) por mês, está compatível com a média mercadológica da pesquisa PTAM do próprio NEA/SESMA, esta Assessoria Jurídica **opina:**

a) QUE há a **POSSIBILIDADE LEGAL DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA NOVA SEDE DA sede do DISTRITO ADMINISTRATIVO DA SACRAMENTA/DASAC-SESMA/PMB, NA MODALIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO (LEI 8666/93 ART.24, X), CONFORME SOLICITADO PELA DIRETORIA DO DEVS/SESMA, conforme Memorando Nº596/2023/DEVS/SESMA, datado de 15/05/2023;**

b) Que, em relação à **MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 377/2023 - SESMA/PMB (ANEXO AOS AUTOS), devem ser atendidas as condicionantes supramencionadas e ora reiteradas:**

- **AJUSTES RECOMENDADOS NA CLÁUSULA SEGUNDA:**
 - Recomenda-se a inclusão do Número de parecer jurídico que validou o presente processo.
- **AJUSTES RECOMENDADOS NA CLÁUSULA TERCEIRA:**
 - **Dos valores:** que seja apontado o valor global do contrato, sendo R\$84.000,00 (oitenta e quatro mil reais);
 - **Das condições de pagamento:** que seja apontado o NOME do titular da conta bancária informada para o pagamento da locação;
 - **Do reajuste:** que seja acrescida a informação, no item 3.4, de que o reajuste ocorrerá, nos termos lá descritos, mas, mediante provocação da LOCADORA;
- **AJUSTES RECOMENDADOS NA CLÁUSULA QUINTA:**
 - Que seja preenchida, antes da assinatura deste contrato, a dotação orçamentária já informada pelo FMS, e anexada aos autos;
- **Adicionalmente**, recomenda-se a **INCLUSÃO de CLÁUSULA ESPECÍFICA**, conforme abaixo:

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

15.1 Nos termos do art. 58, III combinado com o art. 67 da Lei Federal nº 8.666/93, se rá designado representante para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados;

15.2 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei Federal nº 8.666/93;

15.3 O representante da Administração anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

c) QUE, ultrapassadas as condicionantes acima, há a possibilidade de APROVAÇÃO DA MINUTA RETIFICADA do CONTRATO Nº 377/2023 – SESMA/PMB, a ser anexado aos autos pelo Núcleo de Contratos, para, assim, atender

às exigências dispostas no art. 55 da lei nº 8.666/1993, nas quais determinam, quais cláusulas são obrigatórias em todos os contratos, que estará a minuta contratual em condição de ser assinada;

d) Que, a presente dispensa de licitação, seja devidamente aprovada pela Autoridade competente e sua publicação no D.O.M.

Vale lembrar, que, depois de firmado o contrato pelas partes e por 02 (duas) testemunhas, é indispensável que ele seja publicado resumidamente no DOM, para que tenha eficácia, nos justos termos do art. 61, parágrafo único da lei nº 8.666/1993 e junto ao TCM, conforme a Instrução Normativa nº 04/2003/TCM/PA.

Sendo certo o caráter MERAMENTE OPINATIVO da presente manifestação cabendo à Secretária Municipal de Saúde o desfecho da demanda.

É o parecer. S.M.J.

Belém, 18 de julho de 2023.

ALFREDO ALVES RODRIGUES JUNIOR

Núcleo de Assessoria Jurídica - NSAJ/SESMA.

ANDREA MORAES RAMOS

Diretora do NSAJ/SESMA.