Coord de Licitações e Contratos
Fls 036
Rubrica

PARECER JURÍDICO Nº 002.0801/2021
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 2021/01.08.002- SESAU – PMM - DL
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2021/01.04.002- SESAU - PMM
ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE- SESAU

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. INTELIGÊNCIA DO ART. 24, X DA LEI 8.666/93. NECESSIDADE DE COMPLEMENTAÇÃO DE FORMALIDADES LEGAIS.

I- DO RELATÓRIO

A Comissão Permanente de Licitação, representada no ato pelo Sr. Presidente Luiz Henrique Lacerda Lopes solicitou dessa Assessoria Jurídica a emissão de parecer conclusivo a respeito da legalidade do procedimento, ocasião em que encaminha para análise a minuta contratual, referente a celebração de contrato de locação do imóvel localizado na **Avenida João Paulo II, nº 94, Bairro Dom Aristides, CEP 67.200-000 no Município de Marituba, Estado do Pará, onde a administração pública pretende abrigar as instalações do Conselho Municipal de Saúde de Marituba-COMSAM**, conforme especificações contidas no correspondente processo.

Recebemos o procedimento de dispensa de licitação de nº **2021/01.08.002** para locação de imóvel supracitado, sendo necessário parecer acerca da legalidade.

Coord de Licitações e Contratos
Fls 037
Rubrica

Inicialmente cumpre salientar que os Pareceres Jurídicos são ato pelo qual os órgãos consultivos da Administração emitem opiniões sobre assuntos técnicos de sua competência, de tal forma que os pareceres visam elucidar, informar ou sugerir providências administrativas nos atos da Administração.

Nesse diapasão foi apresentada a justificativa para locação do imóvel através do memorando nº *02/2021- DA-SESAU-PMM nos seguintes termos: "[...]* ***A locação do imóvel se justifica pelo dever de o Conselho Municipal de Saúde funcionar mensalmente, necessitando de infraestrutura que de suporte ao seu pleno funcionamento. Vale ressaltar que a Secretaria Municipal de Saúde de MARITUBA/PA não possui imóveis com estrutura e dimensões adequadas para a instalação do referido Conselho, fazendo-se necessária a referida locação*** ".

Quanto à documentação ora apresentada percebe-se a inexistência de comprovação de regularidade fiscal do referido imóvel, ocasião em que o aporte desta resta de suma importância para regularidade do ato administrativo.

Na mesma ocasião foi informado através de laudo de vistoria realizado pela Engenheira Márcia Cristina Freitas da Câmara, datado em 07/01/2021 que o imóvel está apto para locação.

Com amparo no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação entendeu que se trata de dispensa de licitação, ocasião em que autuou o referido processo.

Quanto à compatibilidade do imóvel ao fim a que se destina, bem como os aspectos técnicos do imóvel foram analisados pela Secretaria Municipal de infraestrutura e Desenvolvimento Urbano de Marituba/PA, o que se depreende pelo laudo de vistoria retro mencionado.

Aos autos foram juntados os seguintes documentos:

Coord de Licitações e Contratos
Fls 038
Rubrica

1) Memorando nº 02/2021-DA-SESAU-PMM no qual é solicitado a locação do imóvel com as devidas justificativas;
2) Título definitivo de propriedade;
3) Comprovante de pagamento de IPTU do exercício de 2020;
4) Documentos pessoais e conta bancária da proprietária;
5) Proposta de locação;
6) Documento solicitando elaboração de laudo de vistoria técnica referente ao imóvel;
7) Laudo de vistoria;
8) Indicação de dotação orçamentária;
9) Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
10) Autorização para contratação;
11) Decreto nº 079/2021PMM/GAB constituindo CPL do Município de Marituba;
12) Autuação;
13) Minuta do contrato.

É o Relatório.

II- DA ANÁLISE JURÍDICA

Inicialmente, cumpre observar que o exame dos presentes autos restringe-se aos aspectos jurídicos, excluídos 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 ao interesse público, tendo observado todos os requisitos legalmente impostos.

Quanto às especificações técnicas contidas no presente processo, presume-se que suas características, requisitos e avaliação do preço de mercado, tenham sido regularmente determinados pelo setor competente dos

Coord de Licitações e Contratos
Fls 039
Rubrica

órgãos, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Quanto à justificativa esclarecemos que não compete ao órgão jurídico adentrar o mérito - oportunidade e conveniência - das opções do Administrador, exceto em caso de afronta aos preceitos legais. O papel do Órgão jurídico é recomendar que a justificativa seja a mais completa possível, orientando o Órgão assistido, se for o caso, pelo seu aperfeiçoamento ou reforço, na hipótese de ela se revelar insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para eventuais questionamentos.

Excluindo-se os aspectos técnicos e econômicos que consubstanciaram todo o procedimento, passemos, estritamente, a análise dos aspectos jurídicos do presente processo licitatório.

É importante observarmos que as contratações efetuadas pelo Poder Público devem, em regra, ser precedidas de licitação. Nesse sentido, dispõe o art. 2º da Lei 8.666/93. E a Constituição Federal de 1988, em seu inciso XXI do art. 37, delineou e fixou a licitação como princípio básico a ser observado por toda Administração Pública, *in verbis:*

> "Art. 37. A Administração pública direta e indireta de qualquer dos o da União, dos Estados, dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e também ao seguinte:
>
> [...]
>
> 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

Coord de Licitações e Contratos
Fls 040
Rubrica

> 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".

Assim, regra geral, é que todas as Unidades da Federação Brasileira e seus Poderes *sujeitem-se à obrigatoriedade de licitar, salvo nos casos/exceções previstos na legislação. In casu,* destacamos que a Lei n.º 8.666 de 21 de junho de 1993, traz, exaustivamente, os casos de dispensa de licitação, dentre os quais aquele que se refere à compra e locação de imóveis, nos termos de seu art. 24, X, que nesta ocasião transcrevemos:

> "Art. 24. É dispensável a licitação:
> [...]
> X - 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;"

Estes também são os ensinamentos de Marçal Justen Filho, *in verbis:*

> "A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público."

Pelo exposto, atestado pela justificativa constante no memorando nº 02/2021-DA-SESAU-PMM que o imóvel possui o espaço necessário para atendimento dos objetivos da Secretaria Municipal de Saúde e desenvolvimento das atividades pertinentes ao CONSELHO MUNICIPAL DE SAÚDE, bem como o entendimento da Comissão Permanente de Licitação de que trata-se de dispensa de licitação e que o preço proposto encontra-se compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, o que ficou

Coord de Licitações e Contratos
Fls 041
Rubrica

evidenciado com o laudo de vistoria referente ao imóvel, objeto do contrato, entende-se que existe a possibilidade jurídica para celebração do contrato de locação, desde que sanada a insuficiência documental retro mencionado quando da inexistência de comprovação de regularidade fiscal, em obediência aos ditames legais.

Em corroboração ao supra mencionado, cotejamos os seguintes entendimentos de nossos Tribunais:

> "Em ação popular, que o contrato de locação celebrado por prefeitura municipal de Santos revelava valor adequado e justificado nos autos, não se caracterizando superfaturamento. Entendeu correta a dispensa de licitação quando a locação de imóvel se destine às finalidades essenciais da Administração, condicionadas às necessidades de instalação e locação. TJ/SP. Embargos Infringentes nº17.854, 7 Câmara de Direito Público "

Por fim, quanto ao procedimento propriamente dito, cabe ressaltarmos, ainda, a necessidade da decisão de se processar a presente contratação direta, bem como as condições contratuais, sejam ratificadas pela autoridade superior, publicando-se, após a celebração do contrato, na imprensa oficial (art. 26, caput, da Lei nº 8.666/93).

É de uma importância salientar que a dispensa de licitação, no presente caso, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Desta forma, as características do imóvel são relevantes, mas deve ser demonstrado, categoricamente, que a Administração não tem outra escolha. Assim, cabe à Autoridade Competente averiguar se existe ou não a possibilidade do interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, pois caso seja possível não poderá ser dispensado o procedimento licitatório.

Coord de Licitações e Contratos
Fls 042
Rubrica

Com a finalidade de cumprir esse requisito, a autoridade competente afirmou na justificativa apresentada para locação do imóvel que o mesmo é o único que atende as necessidades da Administração.

III- DA CONCLUSÃO

Pelo todo exposto, frisando-se que a análise é feita sob o prisma estritamente jurídico-formal, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa, sendo de responsabilidade dos gestores envolvidos as informações prestadas, sobretudo a que declara necessidade da locação, com base nas quais esta análise jurídica foi realizada e no pressuposto de ser impossível a escolha de outro imóvel sem causar prejuízo à prestação dos serviços públicos envolvidos, conforme relatado, OPINO pelo prosseguimento do feito, desde que sanada a insuficiência documental quanto à comprovação da regularidade fiscal referente ao imóvel.

Que seja dado prosseguimento ao processamento da contratação direta com a devida aplicação do permissivo de dispensabilidade contido no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666/93, que visa a celebração de contrato de locação entre a **Prefeitura Municipal de MARITUBA/PA, através da Secretaria Municipal de Saúde, nesse ato representada pelo Secretário Municipal de Saúde e Sra. SHEILA CHAGAS RESENDE**, desde que cumpridas as recomendações desta Assessoria Jurídica.

Quanto à minuta do contrato, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie.

Destarte, a presente análise, realizada em tese, restringe-se aos aspectos formais de contratação, sendo de responsabilidade da autoridade

Coord de Licitações e Contratos
Fls 043
Rubrica

competente dar cumprimento ao disposto no art. 26, parágrafo único, I, II e III, da Lei nº 8.666/93.

É o Parecer, à consideração superior.

Marituba – PA, 08 de janeiro de 2021.

Izabelle Fernandes da Costa Maciel
ASSESSORIA JURÍDICA
OAB/PA 21.124