



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA**

CNPJ: 83.211.391/0001-10
PROCURADORIA JURÍDICA



PARECER JURÍDICO
PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2022-036/SAÚDE

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO. DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2022-036/SAÚDE. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO PSF DA VILA DE SÃO BENEDITO. ANÁLISE MINUTA CONTRATUAL. REQUISITOS MÍNIMOS ATENDIDOS. POSSIBILIDADE.

ASSUNTO: POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ESTRUTURA FÍSICA PARA O FUNCIONAMENTO DO PSF VILA DE SÃO BENEDITO NO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA BOA VISTA. DISPENSA DE LICITAÇÃO E ANÁLISE DE MINUTA CONTRATUAL.

1. RELATÓRIO.

Por despacho da Comissão Permanente de Licitação, dando prosseguimento ao trâmite processual, foi encaminhado para análise o presente processo de **Dispensa de Licitação** com objeto de “locação de imóvel com estrutura física destinado ao funcionamento do PSF Vila de São Benedito no Município de São Sebastião da Boa Vista”, na forma da Lei Federal nº 8.666/93 com fulcro no art. 24, X, instruindo-se o presente processo com as comunicações e fases exigidas na forma da lei.

Oportuno esclarecer que o exame deste órgão de assessoramento jurídico é feito nos termos do art. 38, Parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação em si. Nada obstante, recomenda-se que a área responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública.

É o relatório.

2. ANÁLISE JURÍDICA.

Inicialmente, cumpre ressaltar que o presente parecer jurídico é meramente opinativo, com o fito de orientar as autoridades competentes na resolução de questões postas em análise de acordo com a documentação apresentada, não sendo, portanto, vinculativo à decisão da autoridade competente que poderá optar pelo acolhimento das presentes razões ou não.

O procedimento licitatório destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA**

CNPJ: 83.211.391/0001-10
PROCURADORIA JURÍDICA



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.

Assim, em se tratando das contratações feitas pelo Ente Público, deve-se observar a impessoalidade, a eficiência, a publicidade, a moralidade e a legalidade, de forma a se realizar qualquer contratação em vista de se despende o erário público da forma mais eficiente e que melhor atenda o interesse público, o que se consubstancia no alcance da proposta mais vantajosa.

Em regra, a Constituição Federal determinou no art. 37, inciso XXI e o art 2º da Lei Federalº 8.666/93, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação, como se pode extrair da transcrição da redação dos dispositivos ora citados:

Art. 37. (...)

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.

Art. 2º. As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se **a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública** (inteligência do X, art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

“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;”

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA**

CNPJ: 83.211.391/0001-10
PROCURADORIA JURÍDICA



imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de licitação...”

A possibilidade de dispensa encontra guarida no fato de que a locação de imóvel não pode ser submetida à concorrência de mais de um fornecedor, uma vez que, em regra, o atendimento das necessidades específicas da Administração Pública se dá com a locação de imóvel específico com características próprias que irão atender às necessidades do Poder Público. Devem ser atendidos, portanto, os seguintes requisitos: **(a)** 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.

Segundo Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) com parâmetros de mercado.”

Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar visando comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento do PSF da Vila de São de Benedito no Município de São Sebastião da Boa Vista..

Noutro giro, vislumbramos no processo a **JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO, RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO**, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de São Domingos do Araguaia, restando assim satisfeito o primeiro requisito.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA**

CNPJ: 83.211.391/0001-10
PROCURADORIA JURÍDICA



Igualmente, verifica-se a existência de **laudo técnico**, emitido por engenheiro civil, lotado do Município, profissional competente, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, bem como a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (Compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local. Assim, tem-se que o valor a ser pago por mês de locação é de **R\$ 600,00** pelo período compreendido de **23 de novembro de 2022 a 23 de novembro de 2023**.

No mais, é importante salientar que a pessoa física proprietária do imóvel, a Sra. Deuzileia Borges de Sousa, apresenta Certidão Positiva de Natureza Tributária perante o Fisco Estadual. Nesse contexto, é cediço que, em regra, mesmo nos contratos oriundos de Dispensa de Licitação, é necessário o preenchimento dos requisitos de habilitação previstos no Art. 27 e ss da Lei 8.666/93.

Entretanto, no caso de Dispensa de Licitação para aluguel de imóvel onde a Administração é locatária, caso seja justificado que o imóvel em questão é o único que atende o que a Administração necessita e é o mais vantajoso economicamente, pode se abrir essa exceção, com base no **Princípio da Supremacia do Interesse Público**.

Observa-se que o Art. 32, §1º da Lei 8.666/93 autoriza a dispensa da prova da regularidade fiscal em outras situações (nos casos de convite, concurso, fornecimento de bens para pronta entrega e leilão). Nesse sentido, é possível realizar uma aplicação analógica do texto legal no caso concreto, uma vez que a ausência de regularidade fiscal, por si só, não representa qualquer prejuízo ao contrato, somado à vantajosidade econômica dele.

O Tribunal de Contas da União já se debruçou sobre assuntos semelhantes onde reconheceu a possibilidade de celebração de contrato com empresas sem a comprovada regularidade fiscal:

CONSULTA. CONHECIMENTO. RESPOSTA AO INTERESSADO. ARQUIVAMENTO. A comprovação de regularidade com a Fazenda Federal, a que se refere o art. 29, III, da Lei nº 8.666/1993, poderá ser dispensada nos casos de contratações realizadas mediante dispensa de licitação com fulcro no art. 24, incisos I e II, dessa mesma lei (TCU. Acórdão 1661/2011- Plenário. Data 22/06/2011).

“9.3. determinar ao Tribunal Regional Federal da



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA**

CNPJ: 83.211.391/0001-10
PROCURADORIA JURÍDICA



5ª Região a adoção de providências no sentido de: 9.3.3. quando da contratação de empresas estatais prestadoras de serviço público essencial sob o regime de monopólio, que estejam inadimplentes junto ao INSS e ao FGTS, exigir da contratada a regularização de sua situação, informando, inclusive, ao INSS e ao gestor do FGTS a respeito dos fatos, conforme Decisão nº 431/1997 – TCU – Plenário; (TCU, Acórdão nº 935/2006 – 2ª Câmara.) No mesmo sentido, Acórdão nº 1.402/2008 – Plenário do TCU.”

Inclusive, a Advocacia Geral da União já se manifestou no mesmo sentido por meio da Orientação Normativa nº 09/2009:

“A comprovação da Regularidade Fiscal na celebração do contrato ou no pagamento de serviços já prestados, no caso de empresas que detenham o monopólio de serviço público, pode ser dispensada em caráter excepcional, desde que previamente autorizada pela autoridade maior do órgão contratante e concomitantemente, a situação de irregularidade seja comunicada ao agente arrecadador e à agência reguladora”.

Nesse caso, como a Administração não pode ficar sem a prestação do serviço, sob pena de prejuízo ao interesse público, e somente a pessoa em condição de irregularidade com o INSS/FGTS/fisco pode prestar o serviço, será necessário admitir a contratação nesses termos, em vista da indisponibilidade do interesse público.

No caso em apreço, estamos diante de uma locação de imóvel que visa viabilizar a prestação de serviços de saúde por meio do Programa da Saúde da Família – PSF, o qual promove a recuperação dos pacientes e prioriza ações de prevenção à saúde nas unidades básicas, nas comunidades e nos domicílios. Outrossim, o imóvel em apreço tem as condições para a efetivação do serviço, conforme documentação constante no processo, aliado ao preço módico mensal de aluguel, demonstrando a vantajosidade precípua na contratação.

Diante das informações trazidas aos autos com o entendimento da jurisprudência, entende-se pela possibilidade da referida locação, desde que se exija da pessoa contratada a sua regularização perante o Fisco Estadual.

3. CONCLUSÃO

Portanto, considerando a fundamentação jurídica disposta acima; diante do interesse público devidamente justificado, e baseados nos princípios da necessidade, finalidade e na continuidade do serviço público, bem como nos



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO DOMINGOS DO ARAGUAIA**

CNPJ: 83.211.391/0001-10
PROCURADORIA JURÍDICA



documentos anexos a este processo de dispensa, esta Procuradoria manifesta-se pela POSSIBILIDADE de dispensa para locação do imóvel objeto deste certame e, na presente análise, por DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no inciso X do Art. 24, Lei nº 8.666/93.

É o Parecer. SMJ.

São Domingos do Araguaia - PA, 19 de novembro de 2022.

ALDENOR SILVA DOS SANTOS FILHO
Procurador Municipal
Portaria nº 012/2021 – GP/SDA