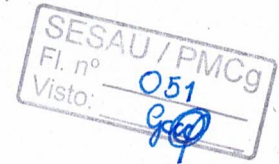




PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS



PARECER LICITATÓRIO Nº 243 / 2021 / PROGEM

Da: Procuradoria Geral do Município
Para: Secretaria de Saúde - SESAU

Em atenção ao Memo 420/21 SESAU

Assunto: Referente à locação de imóvel para continuidade das instalações da UBS - Unidade Básica de Saúde - TABATINGA CENTRO, Território de Saúde I. por DISPENSA LICITATÓRIA. Art. 24, X, Lei 8666/93. Processo Administrativo 111/21. Licitatório 107/21. Dispensa 048/21.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. ART. 24, X DA LEI Nº 6.666/93. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. SELEÇÃO POR CHAMAMENTO PÚBLICO. POSSIBILIDADE. ATENTAR À NECESSIDADE DE LAUDO DE AVALIAÇÃO PRÉ-ADJUDICAÇÃO E VISTORIA.

1. RELATÓRIO

Trata-se de procedimento para contratação direta POR DISPENSA LICITATÓRIA com vistas à locação de imóvel para continuidade das instalações da UBS - Unidade Básica de Saúde - TABATINGA CENTRO, Território de Saúde I.

Subsunção normativa ao Art. 24, X, Lei 8666/93. Processo Administrativo 111/21. Licitatório 107/21. Dispensa 048/21.

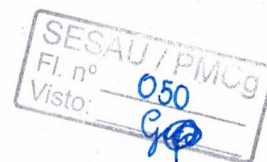
Solicitação e justificativa formalizadas pela Secretaria de Saúde, na pessoa do Sr. Secretário, Antônio Amato, por intermédio do Memorando 420/21 SESAU.

Contínente no expediente de AUTORIZAÇÃO PARA ABERTURA DA LICITAÇÃO - também de subscrição do Sr. Secretário de Saúde - fls.44/43, a JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DO IMÓVEL CONSIDERANDO LOCALIZAÇÃO E FINALIDADE - adotando a modalidade CHAMAMENTO PÚBLICO para interessados na locação.

Designação de Fiscal/Gestores do contrato de locação : Sra. Ana Perez Lyra - Gestora do contrato - e Sra. Sabrina Santiago - fiscal do contrato.

Às fls. 07, Memo 166/21 DGAT informando a inexistência de imóvel de propriedade deste ente público que atenda às finalidades ali continentes.

Às fls. 01/06, o que pode se equiparar a um **termo referencial** contendo expressa e minuciosa enumeração de **dados de ordem técnica** - com especificação de logística/utilização espacial para as instalações da UBS - , mapa cartográfico indicando a área necessária e condições para localização.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

Reproduzido às fls.025 como parte integrante do edital 14/21 – que normatiza a presente seleção – e continente a título de anexo da proposta a ser entregue pelo licitante interessado.

Lembrando que o imóvel deve possuir excelente estado de conservação das instalações, deve atender às normas de acessibilidade (NBR 9050/2015) e do Corpo de Bombeiros, e que, para ocupação do imóvel, o Município necessita que sejam atendidas as características constantes do Anexo “Especificações Técnicas”.

No quesito recursos orçamentários, indicação de rubrica às fls. 042, sem a especificação de valor preciso a esperar pelo valor ofertado em vias de chamamento público.

Com base nos documentos indexados, se não despercebidos por esta signatária, cumpre solicitar: **I** seja entregue pelo interessado Projetos de Referência (com fiel observância a todos os quesitos técnicos do termo referencial) e **Fotos de Referência – para que façam parte do contrato;** **II** – sejam encaminhados à equipe técnica responsável para fins de **Parecer Técnico - Laudo de Avaliação**.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Inicialmente, deve-se salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos constantes dos autos até a presente data, e que **incumbe, a este órgão jurídico prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito das demais Secretarias, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa, considerando-se a segregação de funções aplicável ao procedimento licitatório.**

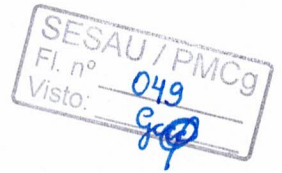
Visando atender às necessidades da secretaria solicitante, através de procedimento de contratação direta por Dispensa de Licitação, com fundamento no artigo 24, inciso X, do diploma legal pertinente, vem-se analisar minuta para locação de imóvel precedida de chamamento público:

A hipótese encontra subsunção legal na 8666/93:

Art. 24. É dispensável a licitação:

omissis (...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçpuas 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;]



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

Transcrevendo doutrina¹ de Renato Geraldo Mendes e Egon Bockmann Moreira, ao comentarem o inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93:

“a solução (objeto) é singular quando ela é única, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular, como nos incs. X e XV (aquisição de obras de arte e objetos históricos) do art. 24 da Lei nº 8.666/93”.

Em cotejo ao permissivo legal colacionado, é possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem ser assinalados visando conferir regularidade à contratação pretendida, quais sejam: **a) instalações que comportem o aparato Administrativo; b) localização; c) compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de avaliação prévia.**

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seu desiderato, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a **Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado.**

Neste toar, com o intuito de corroborar tal entendimento, consignamos à presente peça posicionamento do ilustre doutrinador Jessé Torres, que explicita:

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa. Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir” (Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277)

Ou seja, via de regra, a contratação de locação de imóveis pela Administração Pública através de Dispensa de Licitação é plenamente possível, desde sejam observadas as determinações legais. Preleciona a Corte de Contas da União:

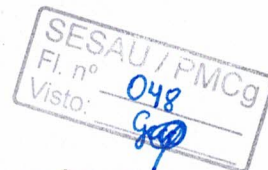
“10. O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades

¹

(MENDES, Renato Geraldo/MOREIRA, Egon Bockmann. Inexigibilidade de licitação. Repensando a contratação pública e o dever de licitar. Curitiba: Zênite, 2016, p.150 e 151. Destacamos.)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS



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.

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração." (Acórdão nº 444/2008, Plenário, Min. Rel. Ubiratan Aguiar).

Dando interpretação ao dispositivo legal acima transcrito, o TCU, através do Acórdão 444/2008 Plenário, proferiu o seguinte entendimento:

Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrasse a finalidade a acquirir. (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277). Acórdão 444/2008 Plenário (Voto do Ministro Relator)

O contrato de locação em que o Poder Público seja locatário encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666, de 1993, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais, no que couber, (normas tipicamente de Direito Administrativo), bem como serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, *in verbis*:

Art. 62 - (..)

§ 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

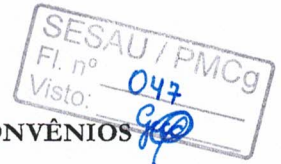
I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;

JUSTIFICATIVA DO VALOR A SER CONTRATADO

O custo total desta contratação será definido após realização do chamamento público e



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS



resultará da seleção da melhor proposta, avaliada por Comissão Avaliadora devidamente designada e **após a elaboração do Laudo de Avaliação pela Secretaria informando o valor de mercado para o imóvel.** Lembrar que na avaliação da compatibilidade de preço de mercado não deverá ser considerado o valor do IPTU

Desta feita, necessário que a Secretaria verifique a compatibilidade do valor da locação do imóvel com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, considerando as condições acima justificadas com a proposta do locador, tendo como limite superior o valor adotado no laudo de avaliação do imóvel .

Registre-se de suma importância a cláusula 11ª, cláusula de especificação da responsabilidade quanto aos tributos e aos encargos acessórios ao locador; assim como previsão de reajuste, a contar da data de assinatura do contrato após um ano, frisando com extrema relevância a impossibilidade de pedido próximo de reequilíbrio contratual – principalmente diante da reproposta de locação que, após o Laudo 28/21, anuiu à minoração superior a 30% (trinta por cento) – não revelando-se lícito pedido de reajuste ante oscilação mercadológica do valor de aluguel , porquanto dentro do espectro da previsibilidade inerente a contratos desta espécie.

Assim, desde que atendidas as providências acima, estará viabilizada possibilidade da contratação ora pretendida, com fulcro no inciso X, do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, sendo imperativo à Administração praticar os atos necessários ao objetivo pretendido, em conformidade com os princípios insertos no “caput” do art. 37, da Constituição Federal de 1988.

3. CONCLUSÃO

Não competindo adentrar na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito das demais Secretarias, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa, considerando-se a segregação de funções aplicável ao procedimento licitatório.

Lembrando que o imóvel deve possuir excelente estado de conservação das instalações, deve atender às normas de acessibilidade (NBR 9050/2015) e do Corpo de Bombeiros, e que, para ocupação do imóvel, o Município necessita que sejam atendidas as características constantes do Anexo “Especificações Técnicas”. Com base nos documentos indexados, se não despercebidos por esta signatária, cumpre solicitar: **I** seja entregue pelo interessado Projetos de Referência (com fiel observância a todos os quesitos técnicos do termo referencial) e **Fotos de Referência – para que façam parte do contrato;** **II** – sejam encaminhados à equipe técnica responsável para fins de **Parecer Técnico - Laudo de Avaliação –** por necessário que a Secretaria **verifique a compatibilidade do valor da locação do imóvel com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, considerando as condições acima justificadas com a proposta do locador, tendo como limite superior o valor adotado no laudo de avaliação do imóvel .**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS



Do exposto, **OPINA-SE PELA POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DIRETA E PELA APROVAÇÃO DO EDITAL 014/21, DESTINADO A CHAMAMENTO PÚBLICO** para locação de imóvel por contratação direta – UBS TABATINGA CENTRO - com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.

É o parecer, salvo melhor juízo, que segue em 06 (seis) laudas, com subscrição desta signatária e assinatura em via física.

Camaragibe, 25 de novembro de 2021


RENATA FLORENCIO SOBRAL
Procuradora do Município | Matrícula nº 101008