



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



PARECER LICITATÓRIO Nº 273 / 2021 / PROGEM

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

Em atenção ao Memo 477/21 SESAU

Assunto: Referente à locação de imóvel para continuidade das instalações da UBS - Unidade Básica de Saúde – Expansão Timbi, Território de Saúde III. por DISPENSA LICITATÓRIA. Art. 24, X, Lei 8666/93. Processo Administrativo 115/21. Licitatório 111/21. Dispensa 052/21.

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 – Expansão Timbi, Território de Saúde III.

Subsunção normativa ao Art. 24, X, Lei 8666/93. Processo Administrativo 115/21. Licitatório 111/21. Dispensa 052/21.

Solicitação e justificativa formalizadas pela Secretaria de Saúde, na pessoa do Sr. Secretário, Antônio Amato, por intermédio do Memorando 447/21 SESAU.

Contidente no expediente de AUTORIZAÇÃO PARA ABERTURA DA LICITAÇÃO – também de subscrição do Sr. Secretário de Saúde – fls.05/06, a JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DO IMÓVEL CONSIDERANDO LOCALIZAÇÃO E FINALIDADE – adotando a modalidade CHAMAMENTO PÚBLICO para interessados na locação.

Designação de Gestor do contrato de locação : **Sra. Ana Perez Lyra, mat 400657876, e Sra. Ana Cibele de Carvalho, mat 401028161,** como fiscal do contrato.

Às fls. 07, Memo 162/21 DGAT informando a inexistência de imóvel de propriedade deste ente público que atenda às finalidades ali continentes.

Às fls.03, **termo referencial** contendo expressa e minuciosa enumeração de **dados de ordem técnica** – com especificação de logística/utilização espacial para as instalações da UBS.

Reproduzido como parte integrante do edital 16/21 – que normatiza a presente seleção – e contidente a Este documento foi assinado digitalmente por Renata Florencio Sobral.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código E598-7349-3A1B-6540.



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

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 as 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, 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 Dispensa de Licitação, com fundamento no artigo 24, inciso X, do diploma legal pertinente, vem-se analisar minuta para locação de imóvel ??

A hipótese encontra subsunção legal na 8666/93:

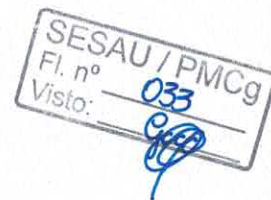
Art. 24. É dispensável a licitação:

omissis (...)

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

Transcrevendo doutrina¹ de Renato Geraldo Mendes e Egon Bockmann Moreira, ao comentarem

¹ MENDES, Renato Geraldo/MOREIRA, Egon Bockmann. *Inexigibilidade de licitação. Repensando a contratação pública e o dever de licitar.* Curitiba, 2016. p.150 a 151. Disponível em: <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código E598-7349-3A1B-6540. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código E598-7349-3A1B-6540.



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

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 frustrate 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 preçpivas 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

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 cumladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a esgar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir. (Jesse Torres Perreira Junior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277).
Acórdão 444/2008 Plenário (Voto do Ministro Relator)

Tribunal de Contas do Estado de Pernambuco TCE-PE, Consulta 14057098:

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. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jesse Torres Perreira Junior a respeito desse comando legal:
'A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deveria comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...' (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 1ª Edição, pag. 250).

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

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Florenco Sobral. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código E598-7349-3A1B-6540.



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

as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do Inquilinato n° 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;

A ausência de regularidade na relação contratual torna a mesma inválida, podendo incorrer em ato de improbidade administrativa tipificado no art. 10, II, da Lei 8429/92:

Art. 10. Constitui ato de improbidade administrativa que causa lesão ao erário qualquer ação ou omissão dolosa, que enseje, efetiva e comprovadamente, perda patrimonial, desvio, apropriação, malbaratamento ou dilapidação dos bens ou haveres das entidades referidas no art. 1º desta Lei, e notadamente: (Redação dada pela Lei nº 14.230, de 2021)

I - [...]

II - permitir ou concorrer para que pessoa física ou jurídica privada utilize bens, rendas, verbas ou valores integrantes do acervo patrimonial das entidades mencionadas no art. 1º desta lei, sem a observância das formalidades legais ou regulamentares aplicáveis à espécie;

[...]

XI - liberar verba pública sem a estrita observância das normas pertinentes ou influir de qualquer forma para a sua aplicação irregular;

XII - permitir, facilitar ou concorrer para que terceiro se enriqueça ilicitamente;

Depreendendo-se, portanto, que a Administração Pública ao firmar contrato de locação de bem imóvel sem comprovação de propriedade por parte do particular, está deixando de observar os preceitos legais exigidos e necessários para trazer segurança ao ato jurídico. Incorrendo, na hipótese, em concorrência do gestor público para dano ao erário.

JUSTIFICATIVA DO VALOR A SER CONTRATADO

Destá 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. Deve **haver simetria entre a proposta do locador e o parecer técnico, 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

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 objeto pretendido, em conformidade com os princípios inseridos no "caput" do art. 37, da Constituição Federal de 1988.

3. CONCLUSÃO

Não competendo 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, cumpro solicitar: 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;** – sejam encaminhados à equipe técnica responsável para fins de **Parecer Técnico - Laudo de Avaliação – por necessário que a Secretária 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.**

Do exposto, **OPINA-SE PELA POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DIRETA E PELA APROVAÇÃO DO EDITAL 016/21, DESTINADO A CHAMAMENTO PÚBLICO** para locação de imóvel por contratação direta – UBS EXPANSAO TIMBI - com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.

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

Camaraçibe, 30 de dezembro de 2021

RENATA FLORENCIO SOBRAL
Procuradora do Município | Matrícula nº 101008

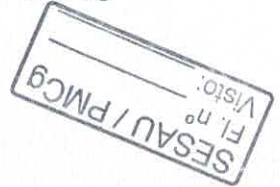


PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)



O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/E598-7349-3A1B-6540> ou vá até o site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E598-7349-3A1B-6540



Hash do Documento

0DBC388D4C3286922DF799AAE9749E70A72BA88F5F4C084EE14444D4BDFCC868

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 30/12/2021 é(são) :

renata sobral - 046.208.734-46 em 30/12/2021 13:45 UTC-03:00

Nome no certificado: Renata Florencio Sobral

Tipo: Certificado Digital



