



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



PARECER LICITATÓRIO Nº 237 / 2021 / PROGEM

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

Em atenção ao Memo 414/21 SESAU

Assunto: Referente à locação de imóvel anexo ao Hospital Aristeu Chaves para fins de estacionamento e armazenamento de tanque de oxigênio por DISPENSA LICITATÓRIA. Art. 24, X, Lei 8666/93. Processo Administrativo 122/21. Licitatório 116/21. Dispensa 055/21.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. DISPENSA DE LICITAÇÃO. ART. 24, X DA LEI Nº 6.666/93. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE CONDICIONADA.

1. RELATÓRIO

Trata-se de procedimento para contratação direta POR DISPENSA LICITATÓRIA com vistas à locação de imóvel anexo ao Hospital Aristeu Chaves para fins de estacionamento e armazenamento de tanque de oxigênio.

Subsunção normativa ao Art. 24, X, Lei 8666/93. Processo Administrativo 122/21. Licitatório 116/21. Dispensa 055/21.

Solicitação e justificativa formalizadas pela Secretaria de Saúde, na pessoa da Sra Secretária Adjunta Elaine Alves, por intermédio do Memorando 414/21 SESAU. Ainda contida no retrocitado expediente a JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DO IMÓVEL CONSIDERANDO LOCALIZAÇÃO, FINALIDADE E INEXISTÊNCIA DE OUTRO IMÓVEL COM AS MESMAS CONDIÇÕES.

Compõem estes autos, em destaque, a manifestação de fls061, subscrita pela Secretária Adjunta na qualidade de autoridade competente e ordenadora de despesas, autorizando a pretendida contratação. Seguindo-se de declaração de disponibilidade de recursos orçamentários, indicação de rubrica

Às fls. 49/56, conjunto de pesquisas de mercado para mesmo objeto cuja validação só se legitima amparado no Parecer Técnico - Laudo de Avaliação 28/2021, fls. 06/13. Às fls. 14/31, declarações de vontade e de aceitação do preço pela proprietária SHEYNA SUELU CASTELO BRANCO, CPF 462.070.234-04; e documentos de identificação, certidões negativas de ônus reais e de débitos fiscais.

Nas minutas de instrumento contratual que amparam o presente procedimento, importante ressaltar a indicação do gestor do Contrato – Maria de Fátima Correia Araújo, mat. 480052224.

Com base nos documentos indexados, se não despercebidos por esta signatária, cumpre



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

solicitar: I) seja emitida declaração de vontade à presente locação pelo coproprietário – Sergio Antonio Lucena, vide RGI de fls. 27-v ou procuração com poderes especiais para representação no ato que se intenta firmar com a Administração II) certidões negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI – e declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto, em sendo o caso.

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 anexo ao Hospital Aristeu Chaves com fins de estacionamento (capacidade 27 veículos de passeio, duas ambulâncias) e armazenamento de tanque de oxigênio.

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;]

Transcrevendo doutrina¹ de Renato Geraldo Mendes e Egon Bockmann Moreira, ao comentarem o inciso X do art. 24 da Lei n° 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 n° 8.666/93”.

1

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



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



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 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).

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.



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



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

As certificações conferidas pela autoridade competente importaram nas declarações de que (i) o imóvel atende finalidades precípua da Administração; (ii) os fatores “instalação” e “localização” são relevantes para a escolha do imóvel; (iii) o imóvel é o único capaz de satisfazer o interesse público e (iv) o preço é compatível com os valores de mercado, mediante prévia avaliação. **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.**

Com base nos documentos indexados, se não despercebidos por esta signatária, cumpre solicitar: **I** seja emitida declaração de vontade à presente locação pelo coproprietário – Sergio Antonio Lucena, vide RGI de fls. 27-v ou procuração com poderes especiais para representação no ato que se intenta firmar com a Administração **II** certidões negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI – e declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto, em sendo o caso.

Por fim, solicite-se seja certificado, a menos que inobservado nestes autos, apesar de haver solicitação de autorização encaminhada à Secretaria de Administração pela SESAU, **III** declaração que ateste a inexistência de imóvel próprio do Município adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante e de inexistência de contratação em curso para o mesmo objeto/ mesma finalidade.

Do exposto, **OPINA-SE PELA POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DIRETA**, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, **atendidas as observações supra.**



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

É o parecer, salvo melhor juízo, que segue em 05 (cinco) laudas, com subscrição desta signatária e assinatura com certificado digital – enviado eletronicamente nesta data – e, aos 09.11.21, em via física.

Camaragibe, 19 de novembro de 2021

RENATA FLORÊNCIO 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/D604-125D-6E78-7B1A> 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: D604-125D-6E78-7B1A



Hash do Documento

DE5E49974AC71F1A04BAC4B3F27CBDD2462284ACF9CF612EB1876738D28843B3

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/11/2021 é(são) :

renata sobral - 046.208.734-46 em 19/11/2021 17:35 UTC-03:00

Nome no certificado: Renata Florencio Sobral

Tipo: Certificado Digital

