



**PARECER TÉCNICO JURÍDICO Nº: 025/2023- PROJUR.**

**ASSUNTO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O POSTO DE SAÚDE NO BAIRRO BELA VISTA.

**REFERÊNCIA:** PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2023-004 - FMS.

**INTERESSADO:** SECRETARIA DE EDUCAÇÃO.

**BASE LEGAL:** DISPOSITIVOS DA LEI FEDERAL Nº.: 8.666/93, ART. 24, INCISO X.

**EMENTA:** ADMINISTRATIVO - PARECER – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O POSTO DE SAÚDE NO BAIRRO BELA VISTA - ART. 24, X, LEI 8666/93 - PROCEDIMENTO ADEQUADO – PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS – POSSIBILIDADE.

**I – RELATÓRIO.**

Instaurou-se processo administrativo visando à locação de imóvel para funcionamento do Posto de Saúde no Bairro Bela Vista.

Compõem os autos do processo administrativo:

- a) Pedido de instauração de procedimento;
- b) Termo de referência;
- c) Certidão de exclusividade;
- d) Laudo de vistoria do imóvel;
- e) Solicitação de despesa;
- f) Despacho determinando a verificação de a existência de dotação orçamentária para realização da despesa;
- g) Despacho certificando a existência de dotação orçamentária para realização da despesa;
- h) Autorização para deflagração de processo de inexigibilidade;
- i) Portaria de nomeação da CPL;
- j) Autuação;
- l) documentos do imóvel e de habilitação jurídica e fiscal da pessoa física;
- m) Declaração de dispensa; e,



# Prefeitura Municipal de Jacundá

## Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



n) minuta de contrato;

Sendo o que cumpria relatar, passo, a elaborar o parecer.

No que importa, é o relatório.

## II – FUNDAMENTAÇÃO:

Sabe-se que o Parecer Jurídico em Processos Licitatórios cumpre a função de análise à legalidade do procedimento, bem como, os pressupostos formais e material da contratação, ou seja, avaliar a compatibilidade dos atos administrativos produzidos no processo de contratação pública com o sistema jurídico vigente.

Desta forma, a conveniência da realização de determinada contratação fica a cargo do Gestor Público, ordenador das despesas.

Primeiramente, é importante registrar que a Constituição Federal de 1988 instituiu a obrigatoriedade de realização de prévio procedimento licitatório para as contratações da Administração Pública, de modo a assegurar condições de igualdade a todos os concorrentes. É o que consta em seu art. 37, XXI:

Art. 37, XXI, CF/88. **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.

Entretanto, como a própria Carta Magna explicita, a regra do procedimento licitatório comporta exceções, elencadas na legislação, que permitem que a Administração Pública celebre contratações diretas. Dentre essas exceções encontram-se as listadas no art. 24 da Lei 8666 que estabelece as hipóteses de dispensa de licitação.

Ocorre a dispensa quando, embora haja condição de competitividade a lei faculta a sua não realização por conveniência administrativa e satisfação do interesse público. Todos os casos de Dispensa estão taxativamente listados no art. 24 e seus incisos da Lei 8666/93, não admitindo situações não elencadas no referido diploma legal.

O caso em análise, portanto, se enquadra perfeitamente na hipótese de dispensa de licitação prevista no art. 24, X, da Lei 8.666/93:



# Prefeitura Municipal de Jacundá

## Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



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.***

Com efeito, para viabilizar o processo de contratação, com base no quanto disposto no art. 24, X, da Lei 8666/93, deve ficar comprovado também que as características do imóvel (localização, destinação, dimensão e edificação), são causas determinantes para a contratação, de forma a condicionar a sua escolha. Isto é, se outro imóvel não atenderia as necessidades do Administrador, deixando assim a Administração sem escolha.

Analisando o processo, embora o Laudo Técnico Avaliativo não descreva, constato que os documentos adunados demonstram que a localização, dimensão e condições do imóvel representam particularidades próprias que o tornam adequado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração.

Nesse sentido, colaciono o seguinte julgado:

“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 nº 17.854. 7 Câmara de Direito Público).

Além de estarem presentes todos esses requisitos, deve-se ainda verificar se o preço do imóvel é compatível com os valores praticados no mercado local, pois aferiram o valor de R\$ 1.308,00 (Um mil e trezentos e oito reais).

A legislação impõe, portanto, a realização de uma pesquisa de mercado nos imóveis que apresentem as mesmas características para comprovar que o preço da locação está compatível com os parâmetros de mercado, mas veja que Laudo Técnico Avaliativo por comissão devidamente constituída por decreto municipal que realizou avaliação criteriosa do valor locatício do referido imóvel.

Sobre esse tema, leciona Marçal Justen Filho:

“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades



# Prefeitura Municipal de Jacundá

## Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.” (JÜSTEN'FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p. 250.)

Analisando o caso concreto, observo que a instrução do processo logrou comprovar parcialmente o cumprimento dos requisitos exigidos pela legislação, em especial pela demonstração, através de laudo de vistoria técnica, de que o imóvel detém plenas condições de abrigar temporariamente, conforme justificado, a Secretaria de Educação, dadas as suas dimensões e demais características da edificação – restando apenas que cumprir as recomendações exaradas a seguir.

Por fim verifica-se que restou comprovado a legitimidade da pretensa contratada, pois há documento que comprova a posse do imóvel a ser locado, havendo juntada de instrumento de cessão de posse.

Quanto a minuta do instrumento contratual se mostra objetiva, porém entendendo que restaram preenchidos os requisitos do art.55 da Lei 8.666/1993, posto que alguns ali mencionados são dispensáveis por se tratar de dispensa de licitação e pelo objeto contratual, *in fine*:

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;

V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;

VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;

VIII - os casos de rescisão;

IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;



# Prefeitura Municipal de Jacundá

## Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;

XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;

XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

No entanto, RECOMENDAMOS que INCLUA no instrumento contratual a quais das partes ficará a obrigação de adimplir energia, água e tributos. Bem como vincule o instrumento de contrato ao Termo de Referência e demais obrigações do processo de inexigibilidade que coadune com o interesse público.

### III – CONCLUSÃO.

Por todo exposto esta assessoria jurídica opina pela possibilidade da contratação direta, e manifesta – se pelo regular prosseguimento do feito, **CONDICIONADO** ao cumprimento das recomendações.

Observa-se que o valor a ser praticado na contratação não poderá ser superior aos preços comparativamente praticados no mercado, com fundamento no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, e as alterações que lhe foram realizadas, nos demais dispositivos atinentes à matéria, e por todo o exposto.

Recomenda-se:

- a) RECOMENDAMOS que INCLUA no instrumento contratual a qual das partes ficará a obrigação de adimplir energia, água e tributos;
- b) Bem como vincule o instrumento de contrato ao Termo de Referência e demais obrigações do processo de inexigibilidade que coadune com o interesse público
- c) Acoste aos autos proposta da pretensa contratada;
- d) Que seja publicado a ratificação e ementa do contrato;
- e) Remeta-se a Controladoria Interna.

É o parecer, salvo entendimento contrário superior!



# Prefeitura Municipal de Jacundá Poder Executivo

CNPJ: 05.854.633/0001-80



---

Jacundá-PA, 14 de março de 2023.

**EZEQUIAS MACIEL SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**  
**CNPJ 24.568.649/0001-71**  
**Ezequias Mendes Maciel**  
**OAB/PA 16.567**  
**Advogado Sócio**

Encaminhe-se à CPL, para as providências e prosseguimento.