

## PARECER JURÍDICO

PARECER LICITATÓRIO Nº 009

PROCESSO Nº P078803/2019

**OBJETO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANCISCO PRADO, S/N, DISTRITO DE JAIBARAS, SOBRAL/CE, DESTINADO SUA UTILIZAÇÃO PARA O FUNCIONAMENTO DE UM PONTO DE APOIO DO CSF – CENTRO DE SAÚDE DA FAMÍLIA DE JAIBARAS, NESTE MUNICÍPIO DE SOBRAL.**

**INTERESSADO(A): SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

### **I – RELATÓRIO**

Versam os presentes autos acerca de dispensa de licitação para locação de um imóvel situado na Rua Francisco Prado, S/N, distrito de Jaibaras, Sobral/CE, destinado sua utilização para o funcionamento de um Ponto de Apoio do CSF – Centro de Saúde da Família de Jaibaras, neste Município de Sobral.

Destaca-se, ainda, na justificativa apresentada, que a escolha da localização do imóvel deu-se em virtude das características físicas do imóvel e do parecer técnico de avaliação imobiliária.

Por fim, com vistas aos autos, nota-se a juntada das seguintes documentações: I - Ofício; II – Justificativas; III – Dados do Contrato; IV – Declaração de inexistência de imóvel no acervo Municipal; V – Proposta de Aluguel; VI – parecer técnico avaliação imobiliária; VII – Certidões Negativas, atos constitutivos e documentação das partes.

É o relatório.

  
1

## II – FUNDAMENTAÇÃO

### a) Da Competência da Procuradoria Geral do Município

Como por demais sabido de toda a Administração do Município de Sobral, a Procuradoria Geral do Município – PGM é obrigada a bem cumprir uma série de competências a ela determinada pela legislação em vigor na atualidade.

De acordo com o art. 20, da Lei Municipal nº1.607/2017, que dispõe sobre a organização e a estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, a PGM é responsável pelas atividades de consultoria, assessoramento jurídico e análise da legalidade dos atos do Poder Executivo, assistindo a autoridade assessorada no controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem por ela praticados ou já efetivados, senão veja-se:

Art. 20. A Procuradoria Geral do Município de Sobral tem como finalidade a representação judicialmente e extrajudicial do Município, concedendo-lhe as atividades de consultoria e assessoramento jurídico ao Poder Executivo, atuando nos feitos em que tenha interesse direto ou indireto, competindo-lhe:

(...)

XVI. examinar os pedidos de dispensa e de declaração de inexigibilidade de licitação, que lhe forem propostos;

Pelo exposto, verifica-se clara a atribuição desta Procuradoria no que se refere à consultoria e assessoramento jurídico, incluídos entre os quais especificamente os casos de dispensa e inexigibilidade de licitação.

Por fim, **cabe esclarecer que este parecer é meramente opinativo**, sem qualquer conteúdo decisório<sup>1</sup>, haja vista que o prosseguimento do certame ficará adstrito às determinações das autoridades competentes.

<sup>1</sup> É lícito concluir que é abusiva a responsabilização do parecerista à luz de uma alargada relação de causalidade entre seu parecer e o ato administrativo do qual tenha resultado dano ao erário. Salvo demonstração de culpa ou erro grosseiro, submetida às instâncias administrativo-disciplinares ou jurisdicionais próprias, não cabe a responsabilização do advogado público pelo conteúdo de seu parecer de natureza meramente opinativa. Mandado de segurança deferido. (STF - MS 24.631-6 - DISTRITO FEDERAL - Relator(a): Min. Joaquim Barbosa - Julgamento: 09/08/2007 - Órgão Julgador: Tribunal Pleno - Publicação: DJ 01-02-2008).

## b) Da Dispensa de Licitação

Passo a opinar.

Como sabido, imprescindível, pois, que a Administração Pública, para alcançar os seus objetivos, cerque-se da estrutura necessária para alcançá-los, notadamente quanto à obtenção de um imóvel de real necessidade.

Imperioso ressaltar, para melhor elucidar o tema, que a Constituição Federal de 1988 impõe como regra, que as contratações realizadas pelo Poder Público devem ser precedidas de procedimento licitatório, com vistas à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, senão vejamos:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

**XXI - ressaltados 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. (Grifos nossos)

No caso em apreço, a justificativa aponta a possibilidade de realizar a locação pretendida com fundamento no art. 24, inc. X, da Lei n.º 8.666/93, por dispensa de licitação. Assim 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.

O artigo 24, inciso X da lei 8.666/93 prevê, de modo expresso, a possibilidade de contratação direta pela Administração Pública através de dispensa de licitação para a 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. **Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele atende o interesse da administração.**

Ao comentar sobre a referida norma, Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, referindo-se ao enquadramento da locação de imóvel na dispensa de licitação, a teor do artigo 24, inciso X, ressalta, como principal ponto a refletir, a questão dos fatores determinantes da identificação do objeto pretendido pela Administração. E reforça que as características do imóvel devem guardar consonância com o interesse público, sendo a localização e o preço os elementos fundamentais para o alcance do mesmo.

Ademais, deve-se destacar que os contratos de locação, ainda quando a Administração Pública figura como locatária, permanecem regidos pela legislação privada. Nesse sentido, traz-se à colação o entendimento do TRF-3:

AGRAVO LEGAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. CPC, ART. 557. LOCAÇÃO. CONTRATO. RELAÇÃO JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO. EFEITOS DO CONTRATO ATÉ ENTREGA DAS CHAVES. REDISSCUSSÃO DA MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO. 1 - O fato de figurar a administração pública como locatária não descaracteriza a natureza privada do contrato de locação. 2 - Não obstante o término do prazo contratual, inexistindo expressa disposição de renovação automática, o certo é que, sem dúvida, os efeitos do contrato de locação continuaram, seja porque a locatária permaneceu na posse do imóvel e, inclusive pagando o aluguel até junho de 2011, seja porque tal obrigação se estende até a entrega das chaves ao locador. 3 - Até a data em que a ré comprovadamente disponibilizou as chaves do imóvel ao locador (27/12/2011) são devidos os encargos contratuais nos moldes do último instrumento contratual firmado pelas partes. 4 - Se a decisão agravada apreciou e decidiu a questão de conformidade com a lei processual, nada autoriza a sua reforma. 5 - Agravo legal desprovido. (TRF-3 - APELAÇÃO/REEXAME NECESSÁRIO : APELREEX 00028363720124036100 SP 0002836-37.2012.4.03.6100) (Grifos nossos)

Outrossim, o art. 26, da Lei n.º 8.666/93, e suas alterações, dispõem que as dispensas de licitação devem ser necessariamente justificadas, e o procedimento deve ser instruído, no caso, com elementos que apontem a razão de escolha do contratado.

Dessa feita, a locação ou aquisição de imóvel deverá ser precedida de *avaliação prévia*, a fim de comprovar a compatibilidade do preço a ser contratado com o preço praticado no mercado. No caso concreto, a avaliação foi feita através de parecer técnico de avaliação, conforme justificativa constante dos autos.

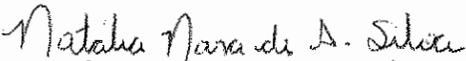
Diante disto, pelo que consta dos autos, verifica-se que foram cumpridas as exigências legais a que se refere o art. 26 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

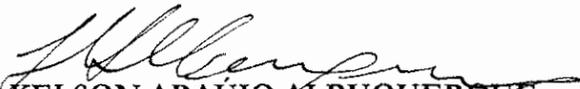
### CONCLUSÃO

Diante do exposto, e considerando o conteúdo fático, técnico, legal e doutrinário apresentado, bem como que o objeto da contratação e as características do imóvel atendem à necessidade da Administração Pública, esta Assessoria Jurídica **OPINA** pela possibilidade da dispensa de licitação em apreço, com fundamento no inciso X, art. 24, da Lei nº 8.666/93.

É o Parecer,  
Salvo melhor juízo.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO,  
Sobral/CE, 10 de julho de 2019.

  
**NATÁLIA NARA DE ARAÚJO SILVA**  
PROCURADOR ASSISTENTE DO MUNICÍPIO  
OAB/CE Nº 26.133

  
**KELSON ARAÚJO ALBUQUERQUE**  
PROCURADOR ASSISTENTE DO MUNICÍPIO  
OAB/CE Nº 15.549