

PARECER JURÍDICO

PARECER JURÍDICO Nº 415/2023

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº P240807/2023

MODALIDADE: **PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

OBJETO: **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA BELA VISTA, S/N, BARRAGEM, JAIBARAS, SOBRAL-CE, DESTINADO A SUA UTILIZAÇÃO PARA O FUNCIONAMENTO DE UM PONTO DE APOIO AO CSF JAIBARAS, NESTE MUNICÍPIO DE SOBRAL.**

1. RELATÓRIO

Trata-se de procedimento encaminhado pela Gerente da Célula de Infraestrutura e Manutenção de Equipamentos, para a devida análise de ordem processual e a competente adequação de cunho jurídico, cujo objeto é *"Locação de um imóvel situado na Rua Bela vista, S/N, Barragem, Jaibaras, Sobral-CE, destinado a sua utilização para o funcionamento de um ponto de apoio ao CSF Jaibaras, neste Município de Sobral."*

A Gerência da Célula de Infraestrutura e Manutenção de Equipamentos fundamenta o referido pedido com a apresentação de Ofício e Justificativa Técnica como se transcreve:

"A Célula de Infraestrutura e Manutenção de Equipamentos da Secretária Municipal da Saúde de Sobral, vem com o respeito e acatamento devidos, à ilustre presença de Vossa Excelência, JUSTIFICAR a necessidade de realizar Contrato com a Sra. VERANILDA GOMES DA SILVA, que tem como objeto a "Locação de um imóvel situado na Rua Bela vista, S/N, Barragem, Jaibaras /Sobral-CE, destinado a sua utilização para o funcionamento de um ponto de apoio ao CSF Jaibaras, neste Município de Sobral", pelos fatos e fundamentos seguintes:

O imóvel a ser locado será destinado ao funcionamento de um ponto de apoio ao CSF Jaibaras, com o objetivo de propiciar atendimento básico de saúde, rápido e contínuo, a comunidade e para que os pacientes não necessitem se deslocar para outros locais para serem atendidos.

Tendo ainda em vista que já foi celebrado contrato de locação para o referido imóvel, entre sua proprietária e a Secretaria Municipal da Saúde de Sobral/CE, porém faz-se necessária a realização de uma nova Dispensa de Licitação visto que já não é mais possível à realização de renovação deste contrato. O referido contrato é fundamental, diria até que é indispensável, considerando que não possuímos em nosso patrimônio municipal, um imóvel com estrutura e dimensões adequadas para instalação do ponto de apoio ao CSF Jaibaras.

Pelo exposto, requeremos que seja realizado o contrato com a Sra. VERANILDA GOMES DA SILVA, com a brevidade máxima possível, para que não se suspenda a prestação dos serviços tidos como fundamentais para a população."

Ademais, observa-se também a Justificativa de Preço apresentada:

"A Secretaria Municipal da Saúde, através do ofício No 111/2023-SMS, solicitou a Secretaria da Infraestrutura parecer técnico de avaliação para locação de um imóvel situado na Rua Bela vista, S/N, Barragem, Jaibaras /Sobral-CE, destinado a sua utilização para o funcionamento de um ponto de apoio ao CSF Jaibaras, neste Município de Sobral, com o objetivo de verificar o valor do aluguel considerando o mercado imobiliário e demais características atribuídas ao referido imóvel.

Assim, conforme proposta enviada pela Sra. VERANILDA GOMES DA SILVA, o valor do aluguel para o imóvel em epígrafe será de R\$ 900,00 (Novecentos reais), sendo o valor global de R\$ 10.800,00 (Dez mil e oitocentos reais).

Verificando o Parecer Técnico de Avaliação expedido pela Secretaria da Infraestrutura do município de Sobral/CE, através da Sra. Jessica Nathyele F. Souza, (Engenheira Civil – CREA/RN: 211557223-8), onde é avaliado a localização e as características físicas do imóvel, constatou-se que o valor apresentado pela futura contratada, encontra-se de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário, o que denota observância ao princípio da economicidade.

Sendo assim, resta observado o artigo 26, inciso III da Lei 8.666/93 que exige a presente justificativa de preços para contratações mediante dispensa de licitação..".

Considerando a Medida Provisória Nº 1.167, de 31 de março de 2023, que altera a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para prorrogar a possibilidade de uso da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002, e dos art. 1º a art. 47-A da Lei nº 12.462, de 4 de agosto de 2011, a matéria é trazida à apreciação jurídica para cumprimento do parágrafo único do art. 38, e art. 60, caput da Lei Federal nº 8.666/93 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

É o relatório. Passamos a opinar.

2. DO EXAME

No aspecto formal, visualiza-se que o processo administrativo está devidamente protocolado. Verifica-se também que há solicitação de contratação elaborada pelo agente competente.

As peças processuais até o presente momento carreadas aos autos, tais como: Justificativa; Termo de Referência, Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, Certidão Negativa de Débitos trabalhistas, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Estaduais, Certidão Negativa de Tributos Municipal, conduzindo à afirmação a respeito da normalidade do processo sob o aspecto jurídico-formal.

Nesse passo, o Processo em evidência teve o seu trâmite normal.

É o relatório. Passa-se a opinar.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO

Prima facie, cumpre registrar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, à luz do art. 133 da Constituição Federal, incumbe a esta Coordenadoria Jurídica manifestar-se sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados pela autoridade máxima do órgão, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

3.1 - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

A necessidade de prévio procedimento licitatório a ser realizado pelos entes estatais para efetivação de compras, serviços, obras e alienações é exigência constitucional prevista no artigo 37, XXI. Todavia, situações trazidas pela legislação infraconstitucional, bem como posicionamentos adotados pelos tribunais superiores e pelo Supremo Tribunal Federal, desde que devidamente justificadas, excepcionam a Carta Magna.

O doutrinador José dos Santos Carvalho Filho discorre:

"O princípio da obrigatoriedade da licitação impõe que todos os destinatários do Estatuto façam realizar o procedimento antes de contratarem obras e serviços. Mas a lei não poderia deixar de ressaltar algumas hipóteses que, pela sua particularidade, não se compatibilizam com o rito e a demora do processo licitatório. A ressalva à obrigatoriedade, diga-se de passagem, já é admitida na própria Constituição, a teor do que estabelece o art. 37, XXI. Regulamentando o dispositivo, coube ao legislador a incumbência de delinear tais hipóteses específicas, o que fez no art. 24 do Estatuto."

Observando o disposto na Lei Federal nº 8666/1993, vemos que o caso em comento encontra abrigo no artigo 24 do referido dispositivo, que traz hipóteses taxativas sobre o procedimento de dispensa de licitação, e assevera:

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;

Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:

- a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
- b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
- c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado.

No caso sob análise, verifica-se a declaração de inexistência de imóvel no acervo municipal para atender à demanda pretendida, o que comprova a necessidade de contratação de imóvel particular.

Verifica-se ainda a existência de laudo emitido pelo Engenheiro Civil do Município, o qual é profissional competente, atestando a sanidade física do imóvel e a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado.

Constata-se ainda, dentro do Parecer Técnico de Avaliação, que foi realizada pesquisa de mercado imobiliária, de modo que o valor pactuado encontra-se em conformidade com o valor de mercado, não havendo outro imóvel mais adequado senão esse para a locação.

Além disso, constata-se que o imóvel se destinará a finalidades precípuas da Administração, ou seja, ao funcionamento de um ponto de apoio ao CSF Jaibaras, com o objetivo de propiciar atendimento básico à saúde rápido e contínuo à comunidade, para que os pacientes não precisem buscar esse atendimento em local muito distante.

Sobre o assunto leciona o doutrinador Edmir Netto de Araújo na obra Curso de Direito Administrativo, Ed. Saraiva, pg. 528:

"Este caso de dispensa de licitação dá maior destaque às necessidades de instalação e localização do imóvel que seria adquirido ou alugado para o desempenho do serviço público, ou outra finalidade precípua da Administração. Por exemplo, a Procuradoria-Geral do Estado, em São Paulo, adquirir ou locar imóvel nas proximidades do Fórum central e Tribunais."

Vale destacar os ensinamentos do magistério do Professor Diogenes Gasparini, no livro Direito Administrativo, 10 Edição, pa. 476:

"O inciso X do art. 24 do Estatuto federal Licitatório prevê a dispensabilidade de licitação para os casos de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação ou

localização condicionem a sua escola. É notório que não se trata de dispensa, mas de inexigibilidade. Ampliou-se, a nosso ver, o conteúdo desse dispositivo, e hoje, como todas as finalidades precípua da Administração são serviços públicos, restou mais fácil a dispensa. A instalação ou localização do serviço, não obstante esse alargamento, continuam restringindo a hipótese".

Para o doutrinador Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, 9ª edição, pg. 250/251:

A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição"

A atividade precípua da Administração Pública é a prestação de serviços. O interesse primário da Administração é atender ao interesse público e ao bem comum fazendo-o através dos contratos administrativos, já que não detém a expertise necessária, ou meios adequados, ao atendimento, de forma direta, de toda a diversidade de necessidades do conjunto de seus administrados.

Por ser oportuno, destaca-se que a presente peça da lavra de advogado público tem caráter meramente opinativo acerca da viabilidade jurídica do pleito apresentado pelo titular da pasta municipal, qual seja, neste caso, a Secretária de Saúde do Município de Sobral. Logo, as manifestações do advogado público não são deliberativas, nem vinculam o requerente, ficando a decisão a cargo da autoridade superior ordenadora de despesas. Tal entendimento emerge das decisões pacíficas e remansosas do Supremo Tribunal Federal - STF, que abaixo seguem transcritas:

EMENTA: CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. TRIBUNAL DE CONTAS. TOMADA DE CONTAS: ADVOGADO. PROCURADOR: PARECER. CF, art. 70, parág. único, art. 71, II, art. 133. Lei nº 8.906, de 1994, art. 2º, § 3º, art. 7º, art. 32, art. 34, IX. I. - Advogado de empresa estatal que, chamado a opinar, oferece parecer sugerindo contratação direta, sem licitação, mediante interpretação da lei das licitações. Pretensão do Tribunal de Contas da União em responsabilizar o advogado solidariamente com o administrador que decidiu pela contratação direta: IMPOSSIBILIDADE, dado que o parecer não é ato administrativo, sendo, quando muito, ato de administração consultiva, que visa a informar, elucidar, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa. Celso Antônio Bandeira de Mello, "Curso de Direito Administrativo", Malheiros Ed., 13ª ed., p. 377. II. - O advogado somente será civilmente responsável

pelos danos causados a seus clientes ou a terceiros, se decorrentes de erro grave, inescusável, ou de ato ou omissão praticado com culpa, em sentido largo: Cód. Civil, art. 159; Lei n.º 8.906/94, art. 32. III. - Mandado de Segurança deferido. (IN, STF. MANDADO DE SEGURANÇA - MS 24073 / DF - DISTRITO FEDERAL - Relator: Min. CARLOS VELLOSO - Julgamento: 06/11/2002 - Órgão Julgador: Tribunal Pleno - Publicação: DJ 31-10-2003 - IMPETRANTES: RUI BERFORD DIAS E OUTROS - ADVDO.: LUÍS ROBERTO BARROSO - IMPETRADO: TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO)

Portanto, não compete à esta Assessoria Jurídica manifestar-se sobre a conveniência e oportunidade para a celebração do presente ajuste, bem assim sobre a análise e confecção de cálculos, mas tão somente sobre seus aspectos legais, exatamente como o faz neste momento.

Ressalte-se que o exame ora realizado se resume aos aspectos jurídico-formais do processo, abstraídas as questões técnicas, por fugirem à competência da análise em comento.

4. DA CONCLUSÃO

ISTO POSTO, opina-se **FAVORAVELMENTE** à **DISPENSA DE LICITAÇÃO** ora analisada, pela correta adequação jurídica inerente ao presente feito, propondo, por conseguinte, o retorno dos autos à Célula de Compras e Licitações para que se providencie as medidas processuais ulteriores cabíveis, com o fim precípua de cumprir o seu objeto, especificamente a contratação em apreço de SPU sob o N.º P240807/2023.

É o Parecer, salvo melhor juízo.

Sobral/CE, 02 de maio de 2023.


LOURRANY MONTE MUNIZ

Gerente de Contratos, Convênios e Licitações
OAB/CE n.º 41.467


RAFAEL GONDIM VILAROUCA

Coordenador Jurídico - SMS
OAB/CE n.º 37.227

