



**Governo Municipal
de Santana do Cariri**

Procuradoria Geral do Município



PARECER JURÍDICO N.º 3001001/2023

**ORIGEM: DISPENSA DE LICITAÇÃO-
SECRETARIA DE SAÚDE- LOCAÇÃO
DE IMÓVEL DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DA UNIDADE
BÁSICA DE SAÚDE LOCALIZADA NO
DISTRITO DE DOM LEME EM SANTANA
DO CARIRI-CE, DISPENSA N.º
27.01.2023.01-CD.**

Trata-se de solicitação encaminhada pela Sra. Presidente da Comissão Permanente de Licitação a esta Consultoria Jurídica, nos termos do parágrafo único do art. 38 da Lei nº 8.666, de 1993 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) na qual requer análise jurídica da legalidade do texto da minuta do termo de contrato de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE LOCALIZADA NO DISTRITO DE DOM LEME EM SANTANA DO CARIRI-CE.**

I - FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem praticados ou já efetivados. Ela envolve, também o exame prévio e conclusivo dos textos de contratos ou instrumentos congêneres a serem celebrados e publicados.

Nossa função é justamente apontar possíveis riscos do ponto de vista jurídico e recomendar providências, para salvaguardar a autoridade assessorada, a quem compete avaliar a real dimensão do risco e a necessidade de se adotar ou não a precaução recomendada.

Importante salientar, que o exame dos autos processuais se restringe aos seus aspectos jurídicos, excluídos, portanto, aqueles de natureza técnica. Em relação a estes, partiremos da premissa de que a autoridade competente se municiou dos conhecimentos específicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades de Administração, observando os requisitos legalmente impostos.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.



**Governo Municipal
de Santana do Cariri**

Procuradoria Geral do Município



Finalmente, é nosso dever salientar que determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O prosseguimento do feito sem a observância destes apontamentos será de responsabilidades exclusiva da Administração.

II. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO DIRETA

Da Previsão Constitucional:

“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 - 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.”

Portanto, **há fundamento constitucional para as contratações diretas**, desde que obedecidos os requisitos previstos em legislação infraconstitucional.

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, ou seja, é caso de dispensa de licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;

- Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

Embora a locação de imóveis esteja enquadrada nos casos de dispensa doutrinadores têm entendido que se caracteriza por inexigibilidade, justo pela ausência de benefícios de outros imóveis, tese essa defendida pelo administrativo Marçal Justen Filho (in comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 12ª Ed. Dialética, São Paulo-SP, 2008):

A



**Governo Municipal
de Santana do Cariri**



Procuradoria Geral do Município

“Se não há outra escolha para a Administração Pública, a licitação não lhe trará qualquer benefício ou vantagem. Isso não significa que inexigibilidade e dispensa sejam conceitos idênticos. Na inexigibilidade, a ausência de benefício deriva da inutilidade da licitação (pois se não há possibilidade de competição); em alguns casos de dispensa, a ausência deriva de que, embora existindo outras opções, sabe-se que nenhuma delas será mais vantajosa”.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Embora existentes outros imóveis. No caso, o imóvel ora encontrado é o mais apropriado, devido atender as necessidades do posto de atendimento do DETRAN, no município de Santana do Cariri/CE.

Convém esclarecer, que o instituto da inexigibilidade não se apresenta adequado para a aquisição ou locação de imóvel destinado a atender às necessidades da Administração, haja vista que o inciso X, do art. 24, da Lei Federal n ° 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, in verbis:

**"Art. 24. É dispensável a licitação:
(...)**

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçúpas 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".

Reforçando o que já foi dito antes, salienta o doutrinado Marçal Justen que antes de promover a contratação, na situação apresentada, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber:

- a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa;
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico;
- c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

E tendo sido atestado pela **Secretaria de Saúde** que o imóvel possui o espaço necessário e boa localização para atendimento aos objetivos da Administração e desenvolvimento das atividades pertinentes, bem como o entendimento da Comissão Permanente de Licitação de que se trata de dispensa de licitação e que o preço proposto é compatível com os praticados no mercado imobiliário da cidade, entendemos que resta evidenciada a possibilidade jurídica para a celebração do contrato de locação de imóvel não residencial aqui pretendido, seja pelas circunstâncias de fato apresentadas pela secretaria e pela própria Comissão Permanente de Licitação, seja pelas previsões normativas e doutrinárias aqui colocadas.



**Governo Municipal
de Santana do Cariri**

Procuradoria Geral do Município



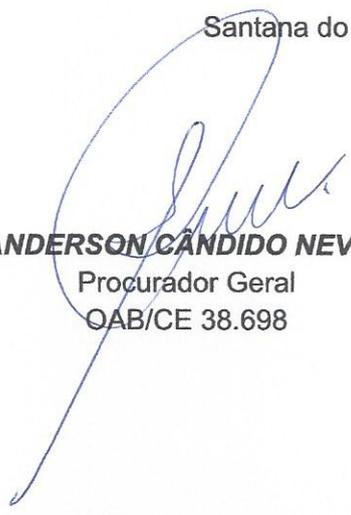
III. CONCLUSÃO

Ex positis, em face das interpretações acima, e invocando os princípios básicos norteadores dos atos administrativos, em especial o da supremacia do interesse público, bem como, pela inviabilidade de competição à vista da inexistência de outros imóveis capazes de atender a finalidade almejada pelo município, em especial por sua localização, opinamos que, após a realização da juntada de documentos do registro imobiliário municipal, ocorra a celebração de contrato em comento.

Ademais, por se tratar de uma análise estática para um evento para permeia ao tempo, em especial pela presente análise não ser concomitante a própria assinatura dos termos de contrato, recomenda-se que seja efetuada de forma reiterada a conferência dos documentos de regularidade fiscal do contrato, proprietário do imóvel, como meio de se evitar qualquer irregularidade quanto às normas de contratações públicas.

- Atenda ao procedimento do art. 26 da Lei 8.666/93.

Santana do Cariri/CE, 30 de janeiro de 2023.


ANDERSON CÂNDIDO NEVES
Procurador Geral
OAB/CE 38.698