



ASSESSORIA JURÍDICA

PROCESSO ADMINISTRATIVO – Nº 210022201

DISPENSA DE LICITAÇÃO – Nº 7/2022-0015

ASSUNTO: ANÁLISE DE MINUTA DE CONTRATO LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

OBJETO: PROCESSO DE DESPESA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA AVENIDA GETÚLIO VARGAS, Nº 1415, BAIRRO CENTRO.

I-RELATÓRIO

Trata-se de requerimento oriundo da Secretaria Municipal de Saúde – SESAU, solicitando autorização para celebração de contrato de locação, para instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS.

No Parecer ora em apreço, cuidar-se-á da contratação dispensável para locação de imóvel, nos termos do inciso X, art. 24 da Lei n.º 8.666/93. Ao final, poderão ser observadas algumas orientações que procuram assegurar melhor atendimento ao interesse público.

Ressalta-se que o entendimento a ser consolidado baseia-se em legislação e jurisprudência atuais, podendo ser revisto em caso de alteração substancial em seus fundamentos.

É o que importa relatar.

II- MÉRITO

Por força do artigo 38 da Lei nº 8.666/1993, torna-se necessária a manifestação jurídica com respeito à formalização da minuta do contrato futuro a ser celebrado com a Administração. Neste sentido é a previsão do texto legal, vejamos:

“Art. 38. O procedimento da licitação será iniciado com a abertura de processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contendo a autorização respectiva, a indicação sucinta de seu objeto e do recurso próprio para a despesa, e ao qual serão juntados oportunamente:

I - edital ou convite e respectivos anexos, quando for o caso;



II - comprovante das publicações do edital resumido, na forma do art. 21 desta Lei, ou da entrega do convite;

III - ato de designação da comissão de licitação, do leiloeiro administrativo ou oficial, ou do responsável pelo convite;

IV - original das propostas e dos documentos que as instruírem;

V - atas, relatórios e deliberações da Comissão Julgadora;

VI - pareceres técnicos ou jurídicos emitidos sobre a licitação, dispensa ou inexigibilidade;

VII - atos de adjudicação do objeto da licitação e da sua homologação;

VIII - recursos eventualmente apresentados pelos licitantes e respectivas manifestações e decisões;

IX - despacho de anulação ou de revogação da licitação, quando for o caso, fundamentado circunstanciadamente;

X - termo de contrato ou instrumento equivalente, conforme o caso;

XI - outros comprovantes de publicações;

XII - demais documentos relativos à licitação.

Parágrafo único. As minutas de editais de licitação, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes devem ser previamente examinadas e aprovadas por assessoria jurídica da Administração. (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

No que tange à celebração deste contrato, foi solicitado locação de imóvel de terceiros, para instalação e funcionamento do Centro de atenção Psicossocial – CAPS, tendo em vista que a Administração Municipal não dispõe de prédios próprios suficientes, necessários e adequados ao pleno funcionamento de suas atividades. Foi elaborado minuta do aditivo contratual que entre si celebram o Município de Pau dos Ferros/RN, por intermédio da Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros/RN e C.C.F. IMOVEIS LTDA -ME, pessoa jurídica de direito privado, neste ato representado por seu procurador, procuração em anexo, o Sr. Charles Aristóteles de Freitas Lopes.



A regra geral é a que consagra ser obrigatória a licitação para as entidades estatais e autárquicas. Todavia admite-se a sua dispensa nos casos que enumera (art. 17, incisos I e II; art. 24). A norma local, portanto, poderá restringir ainda mais esses casos, mas nunca ampliá-los, pois não se ampliam exceções à regra da licitação.

O art. 24 da Lei n.º 8.666/93 traz consigo uma série de incisos que tipificam hipóteses em que procedimento de licitação, prévio contratação se faz dispensável, sendo o referido caso, em seu inciso X, art. 24.

“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;

(Redação dada pela Lei nº 8.883, de 08.06.94)

Assim, de acordo com o inciso X, mencionado acima, da Lei nº 8.666/1993, é dispensável a licitação para 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, na presente contratação, no valor mensal de R\$ 2.200,00 (dois mil reais), pelo período de (doze) meses, totalizando um valor de R\$ 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais).

Portanto, a ausência de licitação não equivale à contratação informal, realizada com quem a administração bem entender, sem cautelas nem documentação.

A contratação direta não significa inaplicação dos princípios básicos que orientam a administração pública, ou seja, não caracteriza poder discricionário puro ou livre atuação administrativa. Permanece o dever de realizar a melhor contratação possível, dando tratamento igualitário a todos os possíveis contratantes.

Ressaltam a doutrina e a jurisprudência que a dispensa de licitação deve ser excepcional, pois a regra é que toda a contratação da Administração Pública deve ser precedida de licitação, para preservar o princípio da supremacia do interesse público. Na linha do que ensina a doutrina, significa dizer que, quando possível certame, faculta-se contratação direta com base no art. 24, II, da Lei n.º 8.666/93.



Por fim, convém destacar que se encontra presente a declaração de disponibilidade orçamentária, emitida pelo Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Econômico-SEPLAN e, ainda a declaração de adequação orçamentária emitida pela ordenadora de despesa, nos termos da Lei de Responsabilidade Fiscal e Resolução TCE/RN n. 028/2020 (fls. 24/25).

III-CONCLUSÃO


A minuta de contrato elaborada preenche todos os requisitos legais, contendo as cláusulas que tratam do objeto contratual, da vigência, das fontes orçamentárias e, do foro legal, requisitos essenciais ao efeito jurídico desejado.

Portanto, estão presentes requisitos normativos fundamentais do processo, como destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípua da Administração, escolha do imóvel balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário, compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia, assim como demonstra laudos utilizados para subsidiar as locações, estando em conformidade com as normas previstas.

Ante a esta, nos termos da Lei 8.666 de 21 de julho de 1993, opino pela assinatura da celebração do presente contrato de locação, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, para um bom andamento da Administração Pública.

É o parecer.

Pau dos Ferros/RN, 07 de março de 2022.


FELIPE AUGUSTO CORTEZ MEIRA DE MEDEIROS
OAB/RN 3640
e-mail: felipeacmm@hotmail.com