



PARECER JURÍDICO PGM N°003/2019-PGM/PMT
DISPENSA PMT N° 001/2019

INTERESSADA: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Ementa: Dispensa de licitação para locação de um imóvel com a finalidade de que nele funcione o AÇOUGUE PÚBLICO MUNICIPAL, Base Legal: Lei Federal n° 8.666/93. Possibilidade. REQUISITOS ATENDIDOS. INEXISTÊNCIA DE OUTRO IMÓVEL DE MESMA NATUREZA. INTERESSE PÚBLICO DEMONSTRADO.

1. DA CONSULTA

Para análise desta Procuradoria Geral Municipal, diante da necessidade expressa às fls. 0003 e 0006, subscrita pelo Diretor de Feiras e Mercado e ratificada a necessidade pelo Secretário de Desenvolvimento Econômico do Município de Toritama, que objetivando atender a necessidade da Secretaria sob sua gestão, requereu ao Chefe do Poder Executivo Municipal a abertura de processo para Locação de imóvel situado nesta cidade para transferir a feira do local onde funciona atualmente, haja vista a situação precária das instalações (fotos em anexo) bem como pelo fato de ter sido transferida para a mesma área a feira livre de Magaio (feira de frutas e verduras) o que irá facilitar a mobilidade da população, além do fato de que o trio funciona em paralelo e se complementam, passando a população a ter num mesmo local a feira, o mercado municipal e o **açougue público**.

Destaca ainda o ofício SMDE n°002/2019 de fls. 0005 não ser pertinente, uma reforma para adequação e ampliação do atual prédio do Açougue, já que as feiras foram transferidas de local, entre outras razões já expostas na justificativa apresentada pelo Diretor de feiras e mercados.

Após medidas internas por força do inciso VI, art. 38 da

Lei nº 8.666/93, a Comissão Permanente de Licitação destinou os autos para esta Procuradoria manifestar-se mediante **parecer** no tocante a possibilidade de contratação direta para locação do imóvel, este localizado na Avenida Celso Andrade, nº 321, bairro sem denominação indicada, Toritama-PE.

O imóvel possui escritura (fls. 0009 a 0011) o que ratifica a proposta de preço subscrita pelo então proprietário, devendo, por cautela que a sua esposa também subscreva a proposta de preço, como prova de sua anuência, visto que nos autos consta sua documentação e o imóvel também lhe pertence, contando no teor da escritura inclusive a menção ao regime de bem dos proprietários.

Compulsando o processo em estudo, vê-se que nele encontra-se a documentação que elencamos a baixo, vindo a mesma corroborar com o posicionamento desta procuradoria quanto a ser adequada para a contratação almejada a modalidade de Dispensa de Licitação. Vejamos:

1. Justificativa da Contratação, através de narrativa do Diretor de Feiras e Mercados, atestando o interesse público;
2. Demonstrativo de Dotação Orçamentária - Balancete da Despesa;
3. Certidões Negativas legalmente exigidas e que deverão estar vigentes no ato da assinatura do contrato;
4. Termo subscrito por Comissão de avaliação e reavaliação patrimonial de bens, nele constando desde as imagens do imóvel, quanto a sua identificação, caracterização e avaliação;
5. Solicitação do Diretor de Feiras e Mercados ao proprietário para que apresente proposta de preço da locação;
6. Ofício do secretário de Desenvolvimento Econômico /autorizando a abertura do competente processo licitatório.

2. JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

A justificativa para a contratação encontra-se, descrita no ofício SMDE nº 002/2019 às fls. 0003 a 0006, onde destacamos o que segue:



"[...] que o local onde atualmente funciona o açougue público do município é muito precário, e carece de melhor infraestrutura, como mostram as imagens a seguir:

"Embora houvesse a possibilidade de realizar uma reforma no imóvel e promover melhorias no mesmo, não seria viável manter o açougue no mesmo local e transferir a feira para outro, bem como, seria inviável manter a feira aonde atualmente ela funciona..." Importante registrar que, mesmo que a administração municipal, ignorasse os outros vieses que claramente demonstram que o local onde está situado o atual açougue não permite que se dê, por exemplo, uma solução ao tráfego seja de pessoas ou veicular, ao desenvolvimento do regramento do Trânsito ditado pela CTTU, principalmente pela comodidade dos munícipes, e, decidisse por recuperar o prédio do açougue, até que ficasse em condição de uso, um processo desta natureza teria que ser aberto para locação provisória até reforma, visto que, pelas imagens, percebe-se a impossibilidade de execução de obra sem interromper a atividade dos açougueiros." *sit*

Cabe referir que deve ser por demais criteriosa a análise das hipóteses previstas na legislação correlata e o bom senso do agente público nesses casos é necessário para evitar burla ao princípio constitucional da obrigatoriedade de licitar.

Relatado o pleito, emite-se o parecer:

A licitação é procedimento obrigatório à Administração Pública para efetuar suas contratações, consoante preceitua o art. 37. Inciso XXI, Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, ressalvados os casos em que a Administração pode ou deve deixar de realizar licitação, tornando-se dispensada, dispensável e inexigível.



Como é ressabido, embora a realização de contratos pela Administração Pública exija, em regra, a obediência ao certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), o legislador ressalvou hipóteses em que o gestor pode prescindir da seleção formal prevista neste estatuto, classicamente denominadas como "dispensa" e "inexigibilidade".

Da análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública em suma, se resta configurada algumas situações legais previstas no art. 24, da lei nº 8.666/93; mais especificamente, em seu inciso X.

Segundo a Lei Federal no 8.666/93, em hipóteses tais, a Administração Pública pode realizar a contratação direta das referidas aquisições, mediante contratação direta, dada a emergencialidade do caso, conforme artigo 24, inciso X do referido diploma *in verbis*:

Art. 24 - É dispensável a licitação:

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

Ao ver desta procuradoria, diante das imagens que demonstram o estado precário do açougue municipal, que visivelmente demonstram possibilidade de acidentes pela estrutura precária em que se encontra, sem falar na exposição dos consumidores e população em geral que necessitam comprar os produtos típicos daquele empreendimento, resta mais que provada a emergencialidade que leva a contratação de outro imóvel, seja provisoriamente ou por maior lapso temporal, embora neste processo o prazo assinalado seja de 01(um) ano apenas.

No dizer de Adilson Abreu Dallari

Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que nem sempre a realização do certame levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento



formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público naquela hipótese específica.

Consoante se verifica no dispositivo legal acima, a Administração Pública é dispensada de licitar a locação de um imóvel que lhe seja realmente indispensável, em razão das necessidades de instalação e localização. Contudo, para amparar esta hipótese de dispensa de licitação, é imperativa a satisfação dos seguintes requisitos: a) destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração; b) necessidades de instalação e localização condicionem sua escolha; c) preço compatível com o valor de mercado; d) avaliação prévia.

A respeito, citamos, ainda, *Marçal Justen Filho*, em sua obra *Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos* (8ª ed., p. 275):

Quando existe uma única solução e um único particular em condições de executar a prestação, a licitação será imprestável. Mais precisamente, a competição será inviável porque não há alternativas diversas para serem entre si cotejadas.

Oportuno e devido, s.m.j portanto, que o secretário de Desenvolvimento Econômico ou o diretor de Feiras e Mercados, complementem sua justificativa quanto a por quanto tempo se dará a locação, mesmo que venha posteriormente prorrogar o contrato, bem como que registre a existência ou não de outro imóvel na cidade posto que, se traz tal assertiva, estaríamos diante de uma **inexigibilidade** e não **dispensa** propriamente dita. Todavia, se o imóvel indicado é o que melhor atende e que possui as condições necessárias ao interesse público, estamos sim diante da contratação por dispensa.

Recomenda a PGM, que a Comissão Permanente de Licitação, por cautela e em respeito a previsão do art. 24, inciso X da Lei em estudo, determine a juntada aos autos da comprovação de prévia avaliação e de outros elementos que demonstraram ser razoável o valor exigido pelo locador, demonstrando os autos outras fontes que

PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

CNPJ: 11.256.054/0001-39

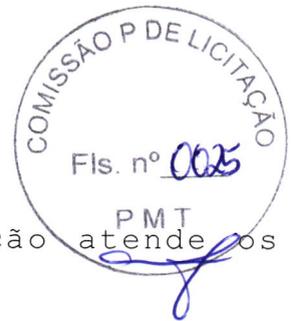
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

procuradoria@toritama.pe.gov.br

Avenida Dorival José Pereira, 1370, 1º andar, Parque das Feiras

Toritama - Pernambuco - CEP 55125-000





venha demonstrar que o preço da contratação atende os requisitos principiologicos inclusive.

Necessário também compreender que, além da aptidão objetiva (como o tamanho ou a estrutura do bem), a escolha do imóvel apto ao atendimento na necessidade administrativa envolve fatores outros, que, embora pareçam afeitos à subjetividade, estão relacionados à finalidade pública que se visa atingir. Nesse diapasão, a localização é um importante fator que pode justificar a escolha (contratação direta) de um imóvel, mesmo existindo outro de mesmas dimensões, com valor de locação menor.

Obviamente, tal opção, para ser legítima, deve ser fulcrada no interesse público e não nas preferências subjetivas do gestor.

Quanto ao ponto acima (localização) a Procuradoria ratifica que encontra-se fundamentada, pois a localização, segundo o ofício que traz a justificativa, claramente demonstra ter sido uma das características que levou a escolha do imóvel a ser locado.

Vê-se que, o Secretário que autoriza a contratação, não optou por realizar chamamento público antes de promover a solicitação de Processo Licitatório para locação do Açougue Público. Talvez pelo fato de inexistir outro imóvel de natureza igual, ou mesmo por não ter obtido esta orientação previamente, mesmo porque não há obrigatoriedade de assim proceder a Administração pública. É relativamente nova a prática. o chamamento público se apresenta também como uma boa prática de gestão na escolha de imóveis públicos, para locação.

A adoção prática é muito interessante, pois, mesmo podendo utilizar a contratação direta por dispensa, o gestor divulga previamente ao setor privado sua pretensão contratual, dando mais publicidade à escolha do imóvel a ser contratado diretamente. Esta procuradora que ora subscreve, entende que os autos mostram claramente que outro imóvel não atenderia a necessidade da administração. Mas, requer vênia para inserir neste modesto parecer, a observação para quando em outra oportunidade de contratação (locação) que possibilite mais este instrumento, que venha esta gestão adotar. Iniciativa que dará mais eficiência ao processo licitatório.



Voltando ao cerne da questão, nos parece justificável que, desejando atingir a prestação de um serviço público para determinado segmento social, a Secretária solicitante, tenha feito a opção pela locação de um imóvel situado na cidade, que possua as características necessárias a acolher o projeto do Açougue Municipal. Noutro diapasão, cabe a esta Procuradoria registrar que, seria considerada ilegítima a escolha desse imóvel se ela não originasse qualquer benefício à prestação do serviço público, se constatássemos, em maior análise das Comissões envolvidas, que a escolha fosse desnecessária, inadequada, desproporcional ou que o valor indicado pelo locador e sugerido pela Comissão de Avaliação estivesse fora da realidade do mercado imobiliário local.

O voto desta Procuradoria, é no sentido de que não consta nos autos indício que venha descaracterizar esta modalidade de contratação, devendo prosseguir como Dispensa o processo em tela. S.M.J.

3. DA MINUTA DO CONTRATO

A regulamentação dos contratos administrativos tem previsão no artigo 54 e seguintes da Lei n.º 8.666/93, tendo o art. 55 da citada norma, contemplado quais são as cláusulas que necessariamente deverão estar consignadas nesses instrumentos, sendo as seguintes:

- I - o objeto e seus elementos característicos;
- II - (...);
- 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;
X - (...)
XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu(...);
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.
(...)

Deveras importante redobrada atenção na construção da minuta contratual, devendo explicitar o que estabelece a lei especial relacionada a matéria.

4.ATO CONCLUSIVO

Pelo exposto, obedecidas as demais regras contidas na Lei Federal sob o nº 8.666/1993, entende-se que poderá adotar a modalidade de Contratação por Dispensa, podendo ser dado prosseguimento ao processo licitatório e seus ulteriores atos. Ressalvado o caráter opinativo desta alçada jurídica, e com o inarredável respeito ao entendimento diverso, este é o entendimento, respeitado maior juízo.

Lembramos que o expediente deve ser submetido à consideração do Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal da Fazenda, para efeito do que dispõe o *caput* do artigo 26 da Lei 8.666/93: - comunicação, dentro de três dias, à autoridade superior para ratificação, e publicação na imprensa oficial, no prazo de cinco dias, como condição de eficácia dos atos.

Toritama/PE 12 de janeiro de 2019.



EDILMA ALVES CORDEIRO

Procuradora Geral

Portaria GP nº 200/2017