



83
EVA



Referência/Processo Administrativo: 020.250.00431/2017-9

Assunto: Locação de imóvel para sediar o almoxarifado central da FUNESA

Interessado: COLIT.

Parecer PROJU/FUNESA nº 37/2017.

I – RELATÓRIO

1. Trata-se de parecer jurídico elaborado em atenção ao disposto no parágrafo único do artigo 38 da Lei no 8.666/1993, que dispõe sobre a competência das Assessorias Jurídicas da Administração para examinar de forma prévia e conclusiva os atos relativos a realização de licitações e respectivos textos de editais, contratos ou instrumentos congêneres.
2. Versam os autos sobre os aspectos jurídico-formais da minuta do contrato de locação do imóvel localizado na Rua São Cristóvão, nº 1524, Bairro Getúlio Vargas, CEP 49.010-380, com a finalidade de sediar o almoxarifado central da FUNESA, conforme justificativa constante dos autos.
3. Com vistas à instrução do processo administrativo, foram anexados aos autos, em resumo, os seguintes documentos: a) Pedido de Contratação; b) Autorização da Diretoria Geral; c) Projeto Básico; d) Informação da Gerência de Patrimônio do Estado atestando a inexistência de imóvel público para atender a necessidade da FUNESA; e) Justificativa da escolha do imóvel; f) documentos de propriedade do imóvel; g) Laudo de Avaliação da CEHOP; h) contrato social e certidões negativas da empresa proprietária/locadora; i) Viabilidade financeira; j) portarias da DIGER e CPL; k) minuta de ratificação de dispensa; l) justificativa técnico-legal; e m) minuta do contrato.
4. É o relatório.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

5. Inicialmente, cumpre-nos informar que a análise dos aspectos técnicos e políticos da presente contratação não se mostra tarefa afeta a este órgão de assessoramento jurídico.

1 (R)



6. Vale ressaltar que não está na seara da Procuradoria avaliar as justificativas técnicas ou emitir juízo sobre a necessidade de prorrogar o ajuste, pois essa tarefa envolve aspectos de caráter eminentemente técnicos, além de ponderação de conveniência e oportunidade. São, por isso, de competência exclusiva da Administração.

III – FUNDAMENTAÇÃO

7. Pretende a FUNESA formalizar contratação direta, por dispensa de licitação, para a locação do imóvel localizado na Rua São Cristóvão, nº 1524, Bairro Getúlio Vargas, CEP 49.010-380, com a finalidade de sediar o almoxarifado central da FUNESA, conforme justificativa constante dos autos:

“Prezado Diretor,

Após pesquisas e visitas a vários imóveis nesta capital para instalação e funcionamento do almoxarifado central da FUNESA, comunico que o imóvel abaixo indicado, entre os encontrados, foi o mais viável para a finalidade, para a escolha foram consideradas as especificações previstas no Projeto Básico, o custo-benefício e a localização.

Foram visitados os imóveis abaixo listados:

- Av. Pres. Tancredo Neves, 3481 – Jabutiana, Aracaju-SE;*
- Av. Pres. Tancredo Neves, 3527 – Jabutiana, Aracaju-SE;*
- Rua Leonel Curvelo, 1159 – Suíssa, Aracaju-SE;*
- Rua São Cristóvão, nº 1524 – Getúlio Vargas, Aracaju-SE;*
- Avenida João Ribeiro, nº 843 – Santo Antônio, Aracaju-SE.*

O imóvel escolhido está localizado na Rua São Cristóvão, nº 1524, bairro Getúlio Vargas, encontra-se próximo a atual sede da FUNESA e a Av. Chanceler Osvaldo Aranha, principal via de acesso a saída da cidade o que inclusive dará uma melhor condição nos aspectos logísticos e operacionais da FUNESA.

Sendo assim solicito desta direção autorização para continuidade no processo de Locação de Imóvel para Instalação do Almoxarifado Central da FUNESA”.

Atenciosamente,

Carlos Eduardo Silva Vasconcelos
Coordenador(a)

8.

Pois bem!



9. Em regra, as contratações promovidas pela Administração Pública são sempre precedidas de licitação, assegurada a igualdade de competição entre os concorrentes e o devido processo legal, esse caracterizado pelo contraditório e pela ampla defesa. Todo o procedimento licitatório é regulamentado pela Lei nº 8.666, de 1993, ressalvados os demais casos previstos na legislação extravagante.

10. Ocorre, porém, que o Estatuto das Licitações estabeleceu duas formas de contratação direta, sem licitação, para efeito de contratação com terceiros, quais sejam: a **dispensa de licitação** e a inexigibilidade de licitação, nos casos em que a própria lei especifica.

11. Nos termos da justificativa constantes dos autos, a contratação estaria amparada no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93:

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.

12. Leciona Marçal Justen Filho, em sua obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 6ª Edição, Dialética, pág. 221, que “**a dispensa de licitação verifica-se em situações que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente inconveniente ao interesse público.**”

13. Da leitura do dispositivo legal acima transcrito, infere-se que a contratação direta que se pretende levar a cabo depende da demonstração de três requisitos, a saber: a) necessidade do imóvel para o atendimento das finalidades precípuas da Administração; b) as condições de instalação e localização devem ser determinantes para a contratação; e c) compatibilidade do aluguel com os valores praticados no mercado.

14. No tocante à letra "a", é necessário esclarecer que "atividade precípuas" da Administração é sua atividade-fim, essencial, aquela que fundamenta sua existência e em função da qual se desenvolvem todas as demais atividades. O dever de licitar estará afastado apenas se o imóvel for destinado a atendê-la, subsistindo em relação aos demais casos (considerando que o imóvel locado será destinado a sediar o almoxarifado central da FUNESA, atendido está o requisito).

(R)



15. Em vista da letra "b", cabe atentar que as especificações de instalações e localização devem ser sempre justificáveis e, a rigor, devem estar atreladas ao desempenho da atividade precípua, de modo que o imóvel escolhido para a contratação tenha características que exclua um outro imóvel também compatível de atender as necessidades da Administração Pública (considerando que a COLIT justificou a escolha do imóvel com base em critérios de localização, instalação e economicidade, atendido está o requisito).

16. No que tange à avaliação do imóvel (letra "c"), a CEHOP se encarregou de realizar a competente avaliação mediante minucioso Laudo de Vistoria e Avaliação assinado por profissionais habilitados tecnicamente (Engenheiros e Arquitetos), no qual foi atestado o bom estado de conservação e localização do imóvel (considerando que a CEHOP apresentou como valores mínimo e máximo de mercado de locação R\$ 8.600,00 e R\$ 9.500,00, e a FUNESA, mediante negociação com a proprietária, sugere o valor de R\$ 9.000,00, atendido está o requisito).

17. É de bom alvitre salientar, que nos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária, o regime jurídico aplicável será predominantemente o de direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei nº 8.666/93 que se mostrarem compatíveis com esse regime:

Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

§ 3º. Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

*I - aos contratos de seguro, de financiamento, **de locação em que o Poder Público seja locatário**, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado;*

18. Nessa linha, a minuta acostada atende aos requisitos previstos na legislação de regência, em especial aos arts. 54 e 55 da Lei nº 8.666/93 e a Lei nº 8.245/91.

19. Por fim, é de bom alvitre frisar que as informações contidas nos autos são de inteira responsabilidade das respectivas áreas técnicas competentes.

CA

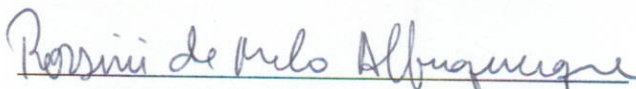


IV – CONCLUSÃO

20. Ante o exposto, observadas as recomendações acima delineadas, opinamos no sentido da regularidade da contratação direta, por dispensa de licitação, com amparo no art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, **desde que observadas as formalidades do art. 26 do mesmo diploma legal, além da publicação do extrato do contrato no DOE/SE.**

É o parecer que se submete à superior consideração.

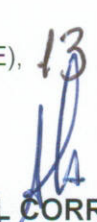
Aracaju, 14 de junho de 2017


Rossini de Melo Albuquerque
Procurador – FUNESA

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 03/2017

Ratifico a presente Justificativa de Dispensa de Licitação, em virtude de que a despesa que se pretende efetuar, está normatizada no Art. 24, inciso X da Lei 8.666/93, c/c art.26 da Lei 8.666/93, alterada pelas Leis Federais 8.883/94 e 9.648/98. Determino a publicação da presente Justificativa no Diário Oficial do Estado, dentro do Prazo de cinco (5) dias como "conditio sine qua non" para eficácia deste ato.

Aracaju (SE), 13 de julho de 2017.


ADRIEL CORREIA ALCÂNTARA
Diretor Geral da FUNESA

- **LOCATÁRIA:** Fundação Estadual de Saúde - FUNESA
- **LOCADOR:** PCGA PARTICIPAÇÕES E ALUGUÉIS DE IMÓVEIS LTDA - ME
- **OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O ALMOXARIFADO CENTRAL DA FUNDAÇÃO ESTADUAL DE SAÚDE.
- **VALOR TOTAL DE ATÉ R\$:** O valor mensal da despesa é de R\$ 9.000,00 (Nove mil reais), totalizando o valor de até R\$ 108.000,00 (Cento e oito mil reais).
- **VIGÊNCIA:** O prazo de vigência será de 12 (doze) meses, a contar da data da efetiva entrega da chave do imóvel, em estado de servir ao uso a que se destina, podendo ser prorrogado nos termos da Lei nº 8.666/93, com alterações posteriores.
- **CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

As despesas com a execução da presente dispensa de licitação correrão por conta dos repasses a serem efetuados à Fundação Estadual de Saúde, em decorrência da assinatura do contrato estatal de serviços celebrado com a Secretaria de Estado da Saúde.

