

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SAÚDE – CONIMS
RUA AFONSO PENA N° 1902, ANCHIETA, CEP 85.501.530.
PATO BRANCO – PARANÁ

PARECER JURÍDICO 437/2023

PROCESSO 287/2023 – DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 33/2023

I - EMENTA

Direito administrativo. Dispensa de Licitação. Locação de imóvel urbano comercial, para fins de atendimento temporário de pacientes especiais, durante a reforma do prédio sede. Lei 8.666/93.

II– DOS FATOS

Trata o presente de consulta elaborada pelo Setor de Licitações, que requer parecer jurídico relativo à regularidade do processo de dispensa para locação de imóvel considerado único apto a atender à demanda do CONIMS.

III- RELATÓRIO

Constam desse processo administrativo, dentre outros, os seguintes documentos:

- 01) Justificativa da demanda - evento 02
- 02) Solicitação inicial – evento 03
- 03) Orçamentos – evento 04
- 04) Resolução e Laudo da Comissão especial de avaliação – evento 4.3
- 05) Solicitação de contratação – evento 05
- 06) Parecer Contábil– evento 06
- 07) Autorização para abertura de processo administrativo de licitação – evento 07
- 08) Ato de Consórcio – evento 08
- 09) Justificativa e Termo de Referência – evento 09
- 10) documentação dos proprietários – evento 10
- 11) Ata de Reunião de Abertura e Julgamento de Processos Licitatórios – evento 11
- 12) Pedido de Parecer Jurídico – evento 12
- 13) despacho complementar – evento 13

É o relatório

IV– DO PARECER

O Setor Consultante encaminha para análise processo de contratação direta por dispensa de licitação de locação de imóvel para fins de realização, com instrumentos e pessoal próprios, de exames de eletroencefalograma, por dispensa de licitação, enquanto perdurar a obra de reforma do prédio sede do CONIMS, em razão da necessidade de silêncio e outras condições físicas, como condição à sua execução

Os autos foram instruídos com documentos, em especial Laudo de avaliação de Comissão especial criada com atribuições específicas para o fim de buscar imóveis que atendam às exigências indicadas pelo setor competente, avaliar se as características foram atendidas, identificar o valor de mercado e a compatibilidade do montante oferecido ao imóvel singularizado, mediante emissão de Laudo de avaliação, devidamente instruído com imagens e descritivo do estado do imóvel e suas benfeitorias, o qual concluiu pela SINGULARIDADE de imóvel localizado na Rua Padre Anchieta, 111, cidade de Pato Branco/PR, registrado no 2º Ofício de Registro Geral de Imóveis, Comarca de Pato Branco/PR, sob a matrícula nº 12.585 – Lote nº 05 – Quadra nº 382, do quais são proprietários Fábio Junior de Oliveira e Suelyn Maria Longhi.

Deve o Setor consulente aferir a regularidade do imóvel junto à Prefeitura e dos proprietários, inclusive com relação aos impedimentos do artigo 9º da Lei 8.666/93, além dos documentos indicados no despacho administrativo datado de 27/12/2023, juntado a esse processo eletrônico.

A necessidade da locação também foi justificada pelos agentes competentes, especialmente no Termo de Referência, acerca da qual esta Assessoria Jurídica não tem competência para interferir, além de constar ofício do Município de Pato Branco não existir imóvel público seu disponível para cessão gratuita.

É do entendimento dos Tribunais de Contas que a locação de bens imóveis privados pela Administração Pública também se sujeita à disciplina do direito privado, em especial a Lei de Locações - 8.245/1991.

Há quem defenda que a relação jurídica locatícia entre o particular e a Administração Pública é contrato da administração (e não contrato administrativo). Isto é, a Administração Pública atua como se um particular fosse, aplicando-se, na essência, o regime de direito privado.

O Superior Tribunal de Justiça, da mesma forma, já se manifestou sobre o tema da natureza de direito privado do contrato de locação quando o locatário é o Poder Público:

"(...) O negócio jurídico ora sob exame, locação de imóvel, é tipicamente de direito privado e, portanto, o fato de o Locatário ser a Administração Pública não basta para que preponderem os ditames específicos de direito público em detrimento das normas de direito privado, inclusive as atinentes à prescrição" (REsp 685.717/RO, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 04/02/2010, DJe 01/03/2010).

E também : REsp 1224007/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2014, DJe 08/05/2014.

A despeito da natureza privada reconhecida pela doutrina e pela jurisprudência, o fato de estar a Administração Pública num dos polos da relação jurídica locatícia não afasta a observância de preceitos de direito público:

Nesse sentido é o entendimento de Jessé Torres Pereira Junior: "*No contrato de figuração privada, a predominância do direito privado não exclui a incidência dos princípios e normas de direito público que a lei imponha, devendo as normas de direito privado com eles conviver compulsoriamente sob pena de invalidade do acordado*" (PEREIRA JUNIOR, Jessé Torres. *Comentários à lei das licitações e contratações da administração pública*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 600).

A contratação em si deve ser formalizada com fundamento no art. 24, inciso X, e também do inciso ____ da Lei nº 8.666, de 1993, dada a sua urgência e considerando o teor do Laudo de Avaliação da Comissão:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

*IV - nos casos de emergência ou de calamidade pública, quando caracterizada urgência de atendimento de situação que possa **ocasionar prejuízo ou comprometer** a segurança de pessoas, obras, **serviços**, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares, e somente para os bens necessários ao atendimento da situação emergencial ou calamitosa e para as parcelas de obras e serviços que possam ser concluídas no **prazo máximo de 180** (cento e oitenta) dias consecutivos e ininterruptos, contados da ocorrência da emergência ou calamidade, vedada a prorrogação dos respectivos contratos.*

(...)

*X - 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.*

A minuta do contrato está adequada à legalidade.

Por fim, sugere-se a juntada aos autos de laudo detalhado e com imagens de vistoria prévia das condições do imóvel como condição ao ingresso do CONIMS nas suas dependências, para fins de ulterior entrega no atual estado em que se encontra.

V – CONCLUSÃO

Diante do exposto, s.m.j., com base nas razões de fato e de direito narradas, é como se manifesta essa parecerista.

Pato Branco, 28 de dezembro de 2023.

Maria Cecília Soares Vannucchi
OAB/PR 35.313