



PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo n.º 301092101/2021-PMPE

Espécie: Dispensa de Licitação n.º 07/2021 – 0088

Interessado: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES

Assunto: Contrato de Locação de Imóvel celebrado entre o Município de Pau dos Ferros/RN e C.C.F. Imóveis LTDA – ME

EMENTA: ADMINISTRATIVO.
DISPENSA DE LICITAÇÃO.
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL. ART. 24, INCISO X, DA
LEI N.º 8.666/93. POSSIBILIDADE.

1 RELATÓRIO

01. Trata-se de requerimento oriundo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, solicitando autorização para que seja celebrado um contrato de locação de imóvel, em licitação dispensável, nos termos do art. 24, inciso X da Lei n.º 8.666/93.

02. Constitui o objeto da presente dispensa um imóvel localizado na Rua Alexandre Pinto, n.º 94, Bairro Princesinha do Oeste, neste Município, destinado às instalações físicas e funcionamento da sede do CRAS do Manoel Deodato, pelo período de 12 (doze) meses, com parcelas sucessivas e iguais a R\$ 1.650,00 (hum mil, seiscentos e cinquenta reais).

03. Ficou consignado na justificativa acostada aos autos que *“O imóvel apresenta as características exigidas para esse tipo de contratação, em virtude de sua localização, dimensão, edificação e destinação, pois atende satisfatoriamente as nossas necessidades”* (fl. 01).

04. 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.

05. É o que importa relatar.



2 MÉRITO

06. No Parecer ora em apreço, cuidar-se-á do problema envolvendo contratação de locação de imóveis. Ao final, poderão ser observadas algumas orientações que procuram assegurar melhor atendimento ao interesse público.

07. De início, relevante destacar que parte considerável da doutrina classifica o contrato de locação como contrato de direito privado da Administração e, conseqüentemente, submetido fundamentalmente aos preceitos de direito privado.

08. Mesmo nos denominados contratos de direito privado da Administração, esta não pode abdicar de algumas de suas prerrogativas, tais como as exigências de forma, de procedimento, de competência e de finalidade, haja vista que a atuação da Administração Pública está sempre orientada ao atendimento do interesse público.

09. A Lei n.º 8666/93 trata dos contratos cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado, entre os quais se encontra a locação em que o Poder Público figure como locatário, no artigo 62, parágrafo 3º, inciso I, que tem a seguinte redação:

“Art. 62. (...)

§ 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;”

10. Portanto, entende-se que não se aplica a restrição contida no caput do artigo 57 aos contratos de direito privado celebrados pela Administração, por força do art. 62, § 3º, que manda aplicar aos contratos de locação em que o Poder Público seja locatário o disposto nos arts. 55 e 58 a 61, o que exclui o art. 57, pertinente aos prazos.

11. Por seu turno, 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 à contratação se faz dispensável. Ao contrário do que disciplina art. 25, que trata das inexigibilidades, art. 24 veicula um rol exaustivo.

12. A aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista como caso de licitação



dispensável. Na linha do que ensina doutrina, significa dizer que, quando possível certame, faculta-se contratação direta com base no art. 24, X, da Lei 8.666/93. Transcreva-se dispositivo:

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 1994).

13. Note-se que o dispositivo prevê uma série de condições para que se possa fazer uso da escusa do dever de licitar, tais como "atendimento das finalidades precípuas da administração" (não acessórias) e "o preço compatível com valor de mercado, segundo avaliação prévia". Merece destaque a vinculação do dispositivo aos motivos da dispensa: escolha de certo e determinado imóvel (motivo) deve estar condicionada às necessidades de instalação e localização.

14. Ressalte-se que, no caso de utilização do art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93 não pode gestor afastar-se, por exemplo, do cumprimento do art. 26, parágrafo único, que exige expressamente "a razão da escolha do fornecedor ou executante" (inciso II), vez que o atendimento a este requisito legal garante que, havendo mais de um imóvel, ainda que se faça contratação direta, estará devidamente motivada a dispensa do certame.

15. Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seu desiderato, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado. Neste toar, com o intuito de corroborar tal entendimento, consignamos à presente peça o posicionamento do ilustre doutrinador Jessé Torres, que explicita:

"Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade



a acudir” (Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277).

16. Em continuidade, caso a Administração encontre uma pluralidade de imóveis capazes de atender às suas necessidades deverá proceder em Licitar. Em contrariedade, caso um único imóvel se esboce como apto e fruível às necessidades, assim será possível efetivar a dispensa de Licitação.

17. Nesse sentido, no memorando de 26 de agosto do corrente ano (fl. 01), a Secretária de Desenvolvimento Social afirma que o imóvel em questão, em virtude de suas dimensões, localização e destinação, apresenta as características exigidas para esse tipo de contratação.

18. Assim, em tese, pelo que consta nos autos, infere-se que o imóvel objeto da presente se faz imprescindível à Administração.

19. Nunca é demais lembrar que análise em questão se restringe aos aspectos jurídicos, sendo as informações de ordem técnica bem como as justificativas apresentadas de inteira responsabilidade de quem as subscreveram.

20. Por outro lado, registramos a constância dos laudos de inspeção do imóvel atestando seu bom estado de conservação bem como consta o laudo de avaliação de aluguel subscrito pelo Senhor FRANCISCO IURI AIRES NUNES, no valor mensal de R\$ 1.652,57 (hum mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e sete centavos).

21. Por outro lado, constam a indispensável declaração de saldo orçamentário, atestando a existência de recursos a fim de cobrir a despesa pretendida (fl. 04). Contudo, não consta a declaração de compatibilidade orçamentária e financeira.

22. Por sua vez, o locador apresentou a certidão negativa de débitos trabalhistas e de débitos tributários municipais, estaduais e federais. Ademais, foi acostada a certidão negativa de falência e/ou recuperação judicial, consoante prescrito pela Lei de Licitações (fls. 22/27)

23. Conforme consignado, a locação pretendida tem como prazo de vigência o período de 12 (doze) meses, conforme justificativa anexa aos autos. Entretanto, o vínculo jurídico entre as partes só deverá gerar os seus respectivos efeitos, conforme avençado contratualmente, a partir da regular assinatura do contrato.



3 CONCLUSÃO

24. Ante todo o exposto, esta Procuradoria opina pela **possibilidade jurídica** da celebração do presente contrato, nos termos do art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, **condicionando-se este posicionamento às observações feitas neste opinativo, em especial, à juntada aos autos da certidão negativa de falência e/ou recuperação judicial bem como da declaração de adequação orçamentária-financeira.**

25. Por derradeiro, cumpre realçar que, caso a área técnica competente discorde das orientações emanadas neste pronunciamento, deverá carrear aos autos as justificativas necessárias para embasar a celebração da pretendida avença, sem a necessidade de retorno do feito a esta Procuradoria Municipal, consoante entendimento do Tribunal de Contas da União.

26. Sendo este o Parecer, o que se faz de forma meramente opinativa, não possuindo, portanto, caráter vinculativo, cabendo a decisão final à autoridade competente.

Pau dos Ferros/RN, 01 de setembro de 2021.

JOSÉ DIÓGENES MAIA NETO
Procurador do Município