



PARECER JURÍDICO N° 019/2021

DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 001/2021

ASSUNTO: **PARECER JURÍDICO A RESPEITO DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO DE RURÓPOLIS.**

I – DA CONSULTA:

Por força do disposto no art. 38, da lei 8.666/93, foi remetido a esta Assessoria Jurídica para análise e emissão de parecer jurídico conclusivo sobre possibilidade de contratação, o **PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 001/2021, ORIUNDO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**, cujo objetivo é a **PARECER JURÍDICO A RESPEITO DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO DE RURÓPOLIS.**

II – DA FUNDAMENTAÇÃO:

DA POSSIBILIDADE DE DISPENSA DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Por força de dispositivos constitucionais (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2° da Lei no 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de “**dispensa**” e “**inexigibilidade**”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25 da Lei no 8.666/93, respectivamente.



Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não 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 para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do X, art. 24, Lei no 8.666/93), vejamos:

“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;” Grifou-se.

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13a ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.



Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rurópolis

Rua 10 de maio 263 - Centro – CEP 68.165-000

CNPJ – 10.222.297/0001-93 - Rurópolis – Pará. E-mail licitacao-pmr@hotmail.com

(...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação...” (grifamos).

Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, caso fixados os requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para a contratação direta por dispensa de licitação prevista no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), referente à compra ou locação de imóveis. De acordo com esse 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;”

Bem como verifica-se a nos processo existência de laudo emitido pelo Engenheiro Civil do Município, o qual é profissional competente, atestando a sanidade física do imóvel e a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, portanto atendendo o requisito de quanto ao laudo.



Nunca é demais lembrar a importância de que o **laudo de avaliação** (atual) do imóvel e os elementos que lhe são pertinentes, tudo devidamente anexado ao processo de dispensa de licitação.

A dispensa de licitação acima prevista exige, pois, a presença simultânea dos seguintes requisitos:

(a) necessidade do imóvel para o desempenho das finalidades precípuas da Administração;

(b) adequação de um imóvel específico, no que diz respeito à localização e à instalação, para a satisfação das necessidades da Administração; e

(c) compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado, segundo avaliação prévia.

Além de avaliar a presença desses requisitos, foi também observado que, antes de mais nada, se não há um imóvel de propriedade do Município que possa ser utilizado para atender às necessidades administrativas, a fim de evitar a contratação onerosa de um imóvel de terceiro, porém não se viu qualquer imóvel de propriedade de administração pública municipal para estes fins.

Diante da resposta negativa a esta indagação, então foi demonstrado o cumprimento do referido requisito do artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93 para a dispensa de licitação: **comprovação da necessidade do imóvel (particular) para o desempenho das finalidades precípuas da Administração.**

Quanto ao segundo requisito legal para a contratação direta - adequação de um imóvel específico, quanto às suas características de localização e instalação, para a satisfação das necessidades administrativas – obedecemos os precedentes do Tribunal de Contas da União são no sentido de que, para se dispensar a



licitação, **havendo um único imóvel que atenda às necessidades da Administração contratante.**

Nesse sentido, é a doutrina de Marçal Justen Filho:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel, (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração **não tem outra escolha.** Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, **não se torna possível a competição entre particulares.**” (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 10ª edição, São Paulo: Dialética, p. 250/251).

Um requisito do artigo 24, X, da Lei nº 8.666/93 para a locação ou compra direta de imóvel, sem prévia licitação. Trata-se do requisito relativo à **demonstração da compatibilidade do preço exigido pelo locador com os preços vigentes no mercado, por meio de avaliação prévia,** o que foi devidamente cumprido e encontra-se nos autos.

Nos autos também foi resguardado pelo administrador futuras e eventuais responsabilizações por avaliações de mercado inadequadas.

Por conseguinte, foi demonstrado que o valor do imóvel cobrado pelo locador, conforme o caso, compreendido na faixa de variação de preços aceita por entidade considerada idônea para proceder à avaliação do imóvel, dá-se por preenchido o terceiro requisito legal para a contratação direta.



Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rurópolis

Rua 10 de maio 263 - Centro - CEP 68.165-000

CNPJ - 10.222.297/0001-93 - Rurópolis - Pará. E-mail licitacao-pmr@hotmail.com

Uma vez atendidas as exigências do artigo 24 da Lei nº 8.666/93, conforme acima abordado, deve a Administração se atentar, ainda, para o disposto no artigo 26 da mesma Lei, segundo o qual a dispensa de licitação **deverá ser comunicada, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para eficácia dos atos.**

Por fim, dada a pertinência do tema, releva aqui registrar a jurisprudência do TCU relativa ao prazo de vigência do contrato de locação de imóvel.

De acordo com o entendimento pacificado da Corte de Contas, tal prazo de vigência deve ser *determinado* no instrumento contratual, porém *não* se sujeita aos limites previstos no art. 57 da Lei nº 8.666/93, por expressa dicção do art. 62, §3º, I, que exclui dos contratos de locação a aplicação do artigo 57. Por esse motivo, irregularidade alguma haveria em um instrumento contratual que, tendo por locatário um órgão ou entidade da Administração Pública, previsse a vigência da locação de um imóvel pelo período de 60 (sessenta) meses ou mais, com possibilidade de renovação.

Para a renovação contratual, entretanto, de acordo com o entendimento do TCU, seria sempre necessária a formalização de um Termo Aditivo, precedida da verificação da vantajosidade do contrato em confronto com outras opções disponíveis no mercado, dada a vedação geral ao Poder Público de pactuar ajustes verbais, nos termos do art. 60, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93:

“CONSULTA. DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. CONHECIMENTO.

1. Pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/1993, não se aplicam aos contratos de locação em que o Poder Público for locatário as restrições constantes do art. 57 da Lei.

2. Não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses



Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rurópolis

Rua 10 de maio 263 - Centro - CEP 68.165-000

CNPJ - 10.222.297/0001-93 - Rurópolis - Pará. E-mail licitacao-pmr@hotmail.com

contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado.

3. A vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93.” (TCU. Acórdão nº 1127/2009. Plenário. Relator: Benjamin Zymler. Sessão 27/05/2009).

Nesse sentido, também, é a Orientação Normativa nº 06, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União:

“A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIA, REGE-SE PELO ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC. II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993.”

Finalmente, ainda quanto à vigência do contrato de locação, ressalta-se que, como o prazo de vigência contratual não decorre de lei, e sim de decisão administrativa, essa decisão deve vir justificada nos autos da contratação, tendo em vista os princípios da motivação, da publicidade e da transparência, que norteiam a Administração Pública.



Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rurópolis

Rua 10 de maio 263 - Centro - CEP 68.165-000

CNPJ - 10.222.297/0001-93 - Rurópolis - Pará. E-mail licitacao-pmr@hotmail.com

Esta assessoria jurídica, observou nos autos de Dispensa de licitação a existência de:

1. Avaliação do imóvel pretendido por Engenheiro Civil do Município, sendo que o **laudo de avaliação** (atual) do imóvel;
2. documento competente, referente ao imóvel a ser locado em nome do locador;
3. Certidão Negativa de Débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU;
4. Minuta do Contrato de locação contendo as informações tipo: qualificação das partes, endereço do imóvel, prazo inicial e final, valor da locação, responsabilidade dos tributos e encargos;
5. Portaria de fiscal de contrato a fim de acompanhar e fiscalizar a execução do contrato;

IV – DA CONCLUSÃO:

Da análise dos documentos ora apresentados e quanto a contratação direta, esta Assessoria entende pela regularidade da escolha.

Ressalvamos, todavia, que o caráter meramente opinativo do presente parecer, e principalmente verificado o respeito à competência da autoridade superior entender de forma diversa para atender melhor o interesse público e às necessidades desta Administração Pública.



Estado do Pará

Prefeitura Municipal de Rurópolis

Rua 10 de maio 263 - Centro – CEP 68.165-000

CNPJ – 10.222.297/0001-93 - Rurópolis – Pará. E-mail licitacao-pmr@hotmail.com

Por fim s, dê-se continuidade ao procedimento com as devidas publicações e procedimentos de acordo com a legislação.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Rurópolis/PA., 20 de fevereiro de 2021.

Márcio José Gomes de Sousa

OAB/PA 10516