



**Estado do Pará**  
**Governo do Município de Canaã dos Carajás**  
**Procuradoria Geral do Município**

**PARECER JURÍDICO**

*Direito Administrativo. Dispensa de Licitação. Realização de contratação no interesse legítimo do Município de Canaã dos Carajás. Possibilidade. Embasamento legal: inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93.*

O Município de Canaã dos Carajás, por intermédio de sua Ilustre Comissão de Licitação, na pessoa de seu Ilustríssimo Presidente, submete à apreciação desta Consultoria Jurídica, o presente **PROCESSO LICITATÓRIO nº 620/2018/FME**, na qual se requer análise jurídica da legalidade da contratação de locação de imóvel, na forma de Dispensa de Licitação, nos termos do art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93.

Com efeito, denota-se que referida contratação visa suprir as demandas específicas existentes no referido Ente Público, intimamente relacionado, portanto, a operacionalização da Secretaria Municipal de Educação, no que diz respeito ao desempenho do serviço essencial educacional, que se revela em direito social e fundamental do cidadão canaense, refletindo, portanto, verdadeira necessidade pública, que deve ser suprida pelo governo municipal, sendo certo, ainda, afirmarmos que consta dos autos justificativas e análises plausíveis que comprovam realmente a necessidade desta contratação, para que haja funcionamento regular do núcleo administrativo da Escola Municipal de Ensino Fundamental Sebastião Agripino da Silva, tendo em vista, a abertura de novas salas de aula, afetando assim, as salas pertencentes ao setor administrativo desta escola.

Desta sorte, a realização de licitação encontra-se autorizada quanto à dispensa de licitação a que se refere, há justificativas inclinando para a necessidade da contratação, bem como a existência de recursos disponíveis para contratar, existindo, também, a



**Estado do Pará**  
**Governo do Município de Canaã dos Carajás**  
**Procuradoria Geral do Município**

comprovação de que as características do imóvel atendem às finalidades precípuas da Administração Pública e, por fim, avaliação prévia.

Feitas as breves considerações,  
**PASSAMOS AO PARECER.**

Com efeito, a locação de imóvel pelo Poder Público poderá ser realizada por dispensa de licitação ao amparo do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que haja 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, in verbis:**

**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.**

Nesse sentido, também, 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).



**Estado do Pará**  
**Governo do Município de Canaã dos Carajás**  
**Procuradoria Geral do Município**

Não obstante, salientamos, inclusive, que o contrato de locação em que o Poder Público seja locatário encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666, de 1993, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais, no que couber, (normas tipicamente de Direito Administrativo), bem como serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Por conseguinte, nesse contrato, conterà: **a) o conteúdo mínimo definido no art. 55 que trata das cláusulas obrigatórias para os contratos administrativos; b) as cláusulas exorbitantes do art. 58 que irão caracterizar os contratos administrativos por conferirem à Administração posição de supremacia em relação ao contratado; e c) a formalização e a eficácia dos contratos administrativos, conforme dispõe o art. 61.**

No caso em exame, que desafia a contratação via Dispensa de Licitação, valiosas e oportunas as lições do Douto mestre Hely Lopes Meirelles, que classifica o contrato de locação celebrado pelo Poder Público como contrato semipúblico, a saber:

***Contrato semipúblico é o firmado entre a Administração e o particular, pessoa física ou jurídica, com predominância de normas pertinentes do Direito Privado, mas com formalidades previstas para ajustes administrativos e relativa supremacia do Poder Público.***

Ainda, sobre a possibilidade de Dispensar a Licitação vertente, temos corroboração integral da jurisprudência pátria, *verbis*:

**OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE SECRETARIA. MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO.**

**Identificação**

Acórdão 170/2005 - Plenário

**Número Interno do Documento**

AC-0170-06/05-P

**Ementa**

*Consulta formulada pelo Ministro de Estado da Previdência Social. Gestão de imóveis do INSS. Aplicação da legislação que rege a gestão do patrimônio imobiliário do INSS. Alienação dos imóveis não-*



**Estado do Pará**  
**Governo do Município de Canaã dos Carajás**  
**Procuradoria Geral do Município**

*operacionais. Locação do imóvel como medida excepcional. Locação direta de imóveis operacionais a órgãos da Administração Pública. Direito de preferência aos atuais ocupantes no caso da venda. Conhecimento. Resposta ao consulente. Arquivamento.*

- Gestão de imóveis do INSS. Considerações.

**Grupo/Classe/Colegiado**

Grupo II / Classe III / Plenário

**Processo**

019.491/2004-4

**Natureza**

Consulta

**Entidade**

Entidade: Instituto Nacional do Seguro Social - INSS

**Interessados**

Interessado: Amir Lando, Ministro de Estado da Previdência Social

**Sumário**

*Consulta feita pelo Ministro da Previdência Social a respeito de diversas questões envolvendo a gestão do patrimônio imobiliário do INSS. A Lei nº 9.702/98 estabelece que o INSS deve alienar seus imóveis não-operacionais, só sendo cabível a locação, excepcionalmente, nos casos de inviabilidade da alienação. Os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93 não se aplicam aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, §3º, inciso I, da mesma lei. Possibilidade de cobrança de taxas de ocupação sem contrato, apenas como medida temporária, até a regularização da situação dos imóveis. Exercício do direito de preferência, previsto no art. 3º da Lei nº 9.702/98, pelos ocupantes em 31/12/1996, mediante o pagamento do preço mínimo. Possibilidade de locação de imóveis operacionais. A expressão 'atuais ocupantes', contida no art. 11 da Lei nº 9.702/98, abrange os ocupantes à época da regularização da situação. **Possibilidade de locação direta de imóveis operacionais a órgãos e entidades da Administração Pública. Conhecimento da consulta. Resposta ao consulente.** Arquivamento.*

**Assunto**

Consulta

**Ministro Relator**

UBIRATAN AGUIAR

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 8/6/94)" (destaques meus)*

*Os dispositivos legais acima transcritos não tratam especificamente da situação em que a Administração Pública atua como locadora, mas sim como locatária. Todavia, a situação expressa pelo consulente diz respeito a possíveis casos em que a Administração Pública atua tanto na condição de locatária (no caso, por intermédio de órgãos públicos, sem identificação de quais sejam), quanto na situação de locadora (situação hipotética em que encontrar-se-ia o*



**Estado do Pará**  
**Governo do Município de Canaã dos Carajás**  
**Procuradoria Geral do Município**

INSS). Dessa forma, esses dispositivos legais aplicam-se ao caso em exame.

Considerando-se exclusivamente os dispositivos legais mencionados nesse item da consulta e acima transcritos, é de se concluir que não há óbices à locação direta de imóveis operacionais do INSS, ou seja, com dispensa de licitação, quando o locatário for órgão público. Mas essa questão não se limita apenas aos dispositivos legais acima transcritos. Para o completo deslinde da questão, há que se considerar também as disposições constantes da Lei nº 9.702/98.

Conforme mencionou o ministro-relator Ubiratan Aguiar no item 3 do voto condutor do Acórdão 1204/2004 - Plenário, da leitura dos arts. 1º, § 1º, 5º, 6º e 10º da Lei nº 9.702/98 infere-se que resta aos interessados em utilizar os imóveis do INSS apenas a opção de adquiri-los, nos termos e condições estabelecidos pelos nos arts. 2º a 4º da Lei mencionada, observando-se, ainda as disposições das Leis nº. 8.666/93 e 9.636/98. No entanto, o referido voto abre exceção "... para os órgãos e entidades federais, que podem optar, ainda, pela permuta ou pela locação". Essa possibilidade decorre do disposto no art. 6º da multicitada Lei nº 9.702/98.

.....

ACÓRDÃO Nº 1301/2013 – TCU – Plenário

1. Processo nº TC 046.489/2012-6.
2. Grupo I – Classe de Assunto: III - Consulta.
3. Interessado: Conselho Superior da Justiça do Trabalho- CSJT.
5. Relator: Ministro-Substituto André Luís de Carvalho.
6. Representante do Ministério Público: não atuou.
7. Unidade Técnica: SecexAdministração.
8. Advogado constituído nos autos: não há.
9. Acórdão:

VISTOS, relatados e discutidos estes autos acerca de consulta formulada pelo Conselho Superior da Justiça do Trabalho quanto à **aplicabilidade do art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666**, de 21 de junho de 1993, às contratações de locação de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos estabelecidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão do Plenário, ante as razões expostas pelo Relator, em:

9.1. conhecer da presente consulta, uma vez preenchidos os requisitos de admissibilidade previstos nos arts. 264 e 265 do Regimento Interno do TCU;

9.2. responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/1993 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de a realização de licitação dever ser a regra, **admite-se excepcionalmente a contratação direta de locação sob medida (operação built to suit), por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, desde que, além da observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso, o terreno onde será construído o imóvel seja de propriedade do particular que será o futuro locador;**



**Estado do Pará**  
**Governo do Município de Canaã dos Carajás**  
**Procuradoria Geral do Município**

*I - Ação Civil Pública. Improbidade administrativa. Locação de imóvel sem a devida licitação. Possibilidade. **Nos termos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.** O certame pode ser dispensado no âmbito Municipal para locação de imóvel. **A dispensa se consubstancia em faculdade do administrador, que pode optar pela realização do procedimento concursal e, a contrário senso, a dispensa somente é admitida quando tais requisitos se encontram presentes.** II - No caso dos autos, evidenciado que o imóvel alugado não era o único, mas as condições arquitetônicas eram favoráveis, o tamanho dos cômodos supriria as necessidades dos centros ocupacionais e o preço era compatível com o mercado. Diante desses dados foram atendidas as molduras legais. III - De outra banda, não há nos autos, qualquer elemento que pudesse vislumbrar a patente má-fé na contratação do imóvel pertencente ao vereador. A discricionariedade estava presente e ela só poderia ser descaracterizada se o Autor Ministerial provasse, não por presunção, mas efetivamente a conduta desidiosa e objetiva do Muni eipe de fraudar a lei. IV - Sentença parcialmente procedente. Recurso de Uebe Rezek provido para jidgar improcedente a ação de improbidade extensiva a (odo/iyos réus. prejudicados os demais recursos". // s^(TJ-SP - APL: 1745218020078260000 SP 0174521-80.2007.8.26.0000, Relator: Guerrieri Rezende, Data de Julgamento: 13/02/2012, 7ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 17/02/2012).*

*Processo: TC-33900/026/08.*

*Contratante: Prefeitura Municipal de Marília.*

*Contratada: Soyoko Miyahara.*

*Em Exame: Dispensa de Licitação; Contrato nº 138/01; Termos Aditivos nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07.*

*Objeto: **Locação de imóvel localizado na Rua Marrey Junior, nº 202 – Bairro fragata, destinado a instalação da sede da Associação de Combate ao Câncer de Marília e Região - ACC.***

*Valor inicial: R\$ 450,00 mensais.*

*Responsável: José Abelardo Guimarães Camarinha – Prefeito Municipal à época.*

*Em face do exposto, **VOTO pela regularidade da Dispensa de Licitação, do contrato e dos Termos Aditivos dela decorrente e tomo conhecimento do Termo de Entrega de Chaves, com as recomendações propostas por SDG.***

*ANTONIO ROQUE CITADINI Conselheiro Relator*

Assim é que, no caso de dispensa de licitação, ressalvamos e recomendamos a adoção das orientações contidas na jurisprudência do Tribunal de Contas da União quanto à observância da instrução do procedimento acerca da locação de bens imóveis de terceiros a órgão da Administração Pública, no qual destacamos, em síntese:



**Estado do Pará**  
**Governo do Município de Canaã dos Carajás**  
**Procuradoria Geral do Município**

- i) declaração sobre a necessidade de prestar serviço público no respectivo local;
- ii) declaração preliminar do Departamento do Patrimônio da Municipalidade destacando que não existe imóvel disponível no acervo, capaz de atender as necessidades;
- iii) proposta do locador;
- iv) prévia avaliação escrita de pelo menos 3 (três) pessoas físicas ou jurídicas, regularmente habilitadas, indicando o preço médio praticado pelo mercado imobiliário do local de situação do imóvel;
- v) motivos da escolha do imóvel e da aceitação do valor proposto;
- vi) declaração do setor financeiro sobre a existência de crédito orçamentário suficiente para atender a despesa global do contrato; e
- vii) parecer do setor jurídico sobre a juridicidade e legalidade do processo, caracterizando as razões da dispensa da licitação.

Ainda, ressaltamos a necessidade de haver o preenchimento *dos requisitos legais de habilitação* acerca de contratações administrativas da qual não se exime o futuro contratado, mesmo nos casos de dispensa de licitação na locação de imóvel, vez que deve haver prova de sua regularidade jurídica, no que couber, consoante aos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993.

Nesse viés, como já se encontra nos Autos documentos pessoais do locador, CPF, prova de propriedade do imóvel proposto para locação, e daí outros que se acharem pertinentes podem ser colacionados, sempre no intuito de atestar regularidade na Contratação.

Outrossim, se faz necessário a substituição das *Fls. 014 (Despacho)*, por ser o imóvel constante do despacho diverso do assinalado no Processo Licitatório supramencionado.



**Estado do Pará**  
**Governo do Município de Canaã dos Carajás**  
**Procuradoria Geral do Município**

*Face ao exposto*, opina-se pela possibilidade jurídica da locação do imóvel descrito nestes autos, desde que observada todas as considerações aqui aventadas.

É o parecer, smj.

Canaã dos Carajás, 07 de Maio de 2018.

**Hugo Leonardo de Faria**  
**Procurador Geral do Município**  
**OAB/PA 11.063-B**