



GOVERNO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Parecer nº 152/2016

Assunto: Locação de Imóveis

Para: Comissão Permanente de Licitações – CPL

Vem, a esta Procuradoria Geral do Município, solicitação de parecer conclusivo acerca da possibilidade de se realizar a locação do imóvel de propriedade da Senhora GLAUCIA DE CÁSSIA PIMENTEL DE AGUIAR, para atender a instalação e funcionamento da Casa de Abrigo, por meio de dispensa de licitação.

Desse modo, passa-se ao exame do pleito.

O Art. 24, X, da Lei nº 8.666/1993, assim dispõe:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçipuas 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;

Sabe-se que, apesar de estar inserta no rol de dispensa de licitação, a possibilidade de a Administração Pública realizar locação de imóveis se coaduna mais com caso de inexigibilidade, posto que, apenas aquele imóvel escolhido, tem o condão de possibilitar à Administração a execução dos serviços públicos necessários.

Neste esteio, deve-se levar em consideração dois procedimentos padrões em processos de dispensa de licitação que impliquem em locação de imóveis. Um seria a justificativa acerca da essencialidade de tal imóvel à Administração e, outro, seria a comprovação de que o preço aferido pelo contrato está de acordo com a realidade mercadológica.

O TCU já assentou tais entendimentos por meio dos acórdãos a seguir transcritos:



GOVERNO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Dispensa de Licitação: necessidade de comprovação de que o imóvel a ser locado é o único que atende aos interesses da Administração Pública.

Em representação feita ao TCU, foi noticiada possível irregularidade constituída na ausência de licitação e na inobservância dos princípios constitucionais da impessoalidade e da moralidade, quando da locação, com a utilização de recursos públicos da área de saúde, de imóvel de propriedade do cônjuge da ex-Prefeita do município de Guarabiras, na Paraíba. Ao examinar as razões de justificativa apresentadas pela responsável, a unidade técnica registrou o fato de o proprietário do imóvel locado ser esposo da então Prefeita de Guarabiras, ou seja, a Prefeitura havia locado um imóvel da própria Prefeita, por intermédio do esposo desta. Acresceu, ainda, que "o fato de eventualmente ter havido inabilidade no ato de contratação com dispensa de licitação, com inobservância das devidas cautelas de justificativa como previsto no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993 não conduz à exclusão da culpabilidade". Caberia, ainda na opinião da unidade técnica, até se discutir o dolo na utilização da dispensa de licitação, mas seria indubitável a ofensa a diversos princípios constitucionais, como o da legalidade, o que levaria à reprovação da conduta da ex-Prefeita. Citando precedente jurisprudencial, a unidade técnica anotou que "O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades principais 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". Assim, "a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da Administração". Como, na espécie, haveria pelo menos outro imóvel que serviria ao intuito da administração municipal, não seria possível a utilização da hipótese do art. 24, inc. X, da Lei 8.666/1993, como fundamento da contratação direta. O relator, ao concordar com a unidade técnica, destacou, em seu voto, que "havia pelo menos outro imóvel com características semelhantes, que poderia servir de alternativa à locação", o que, portanto, leva à incorreção quanto ao procedimento de se dispensar a licitação com base no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993. Votou, em consequência, pela aplicação de multa à ex-Prefeita, bem como pela expedição de determinação corretiva e de alerta ao município de Guarabira, a fim de que sejam evitadas ocorrências semelhantes em situações futuras. O Colegiado acolheu, por unanimidade, o encaminhamento sustentado pelo relator. Precedentes citados: Acórdão n.º 444/2008-Plenário, Acórdão n.º 5281/2010-1ª Câmara, TC-030.588/2007-5, rel. Min. José Múcio Monteiro, 24.08.2010.

Dispensa de licitação para aquisição imóvel com base no art. 24, inc. X, da Lei 8.666/1993: é necessária a realização de apenas uma avaliação prévia



GOVERNO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

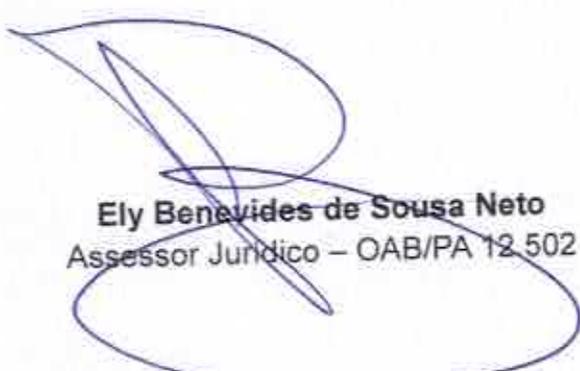
Representação ao TCU trouxe notícias a respeito de prováveis irregularidades na gestão do Conselho Regional de Farmácia do Estado do Rio Grande do Sul - (CRF/RS). Dentre elas, estaria a não realização de três avaliações de imóvel a ser adquirido pelo CRF/RS, tendo por fundamento o art. 24, inc. X, da Lei 8.666/1993, conforme, inclusive, houvera sido orientado mediante parecer da área jurídica do Conselho Federal de Farmácia. Todavia, para o relator, não se configurou irregularidade, uma vez que "o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93 prevê a realização de somente uma avaliação prévia do imóvel, o que foi cumprido". Assim, no ponto, votou pela improcedência da representação, no que foi acompanhado pelos demais membros do Colegiado. Acórdão n.º 549/2011-2ª Câmara, TC-033.844/2010-0, rel. Min-Subst. Augusto Sherman Cavalcanti, 01.02.2011

Destarte, verifica-se que a possibilidade legal de se realizar locação de imóveis por meio de dispensa de licitação se funda, inicialmente, na demonstração, pela Administração, acerca da essencialidade do imóvel pretendido, e, também, pela comprovação de que o valor do aluguel está dentro da realidade mercadológica, nos termos definidos na lei nº 8.666/1993.

Assim, diante da exposição e das razões apresentadas pela Administração, manifestamo-nos pela contratação na modalidade e condições propostas.

É o parecer, S.M.J.

São Miguel do Guamá (PA), 03 de fevereiro de 2016


Ely Benevides de Sousa Neto
Assessor Jurídico – OAB/PA 12.502