



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/PA, 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 003/2019/PMCC – Modalidade: Dispensa por Justificativa nº 1/2019 – 07 de Janeiro de 2019 – às 08h.**, na qual se requer análise jurídica da legalidade da contratação de **Locação do Imóvel – localizado na Av. Weyne Cavalcante, nº 133, Loteamento Boa Viagem, Canaã dos Carajás/PA, para funcionamento do Departamento Municipal de Tributos - SEFIN**, na forma de Dispensa por Justificativa, nos termos do *art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93*.

Denota-se, portanto, que a referida contratação visa suprir a demanda específica existente no referido Ente Público, intimamente relacionado, portanto, a operacionalização de um setor importante da Secretaria Municipal de Finanças, o Departamento de Tributos do município, e torná-lo mais eficiente nas suas ações de rotina, tendo em vista que a demanda tem se elevado consideravelmente, e a atual instalação já se mostra totalmente insuficiente, prejudicando o apoio necessário aos Entes Públicos, prestadores de serviços, empresários, aliás, aos contribuintes em geral, refletindo, portanto, em 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 (*fls. 03*).

Desta sorte, a modalidade de *Licitação* utilizada pela Administração, encontra-se autorizada quanto à sua **DISPENSA**, nos termos do *art. 24, X, da Lei nº 8.666/93*, pois há justificativas plausíveis, inclinando para a necessidade da referida contratação, bem como, a existência de recursos disponíveis para contratar (*fls. 032*),



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

existindo, também, a comprovação de que as características do imóvel, suas instalações e localização, condicionam sua escolha, porque atendem às finalidades precípua da Administração Pública, após avaliação prévia consignada em Laudo pelo especialista (fls. 08-10).

Outrossim, a pretensa Locação do imóvel também leva em consideração a necessidade do atendimento ao público, caso que deverá ser privilegiada a localização do imóvel em razão da facilidade de acesso do público alvo, bem como, as instalações que deve comportar a demanda de usuários do serviço.

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

Com efeito, a Locação de Imóvel pelo Poder Público poderá ser realizada na modalidade por *DISPENSA de Licitação*, amparada no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/1993, desde que haja a presença simultânea dos seguintes requisitos: **(a)** *necessidade do imóvel para o desempenho das finalidades precípua 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 precípua 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 lição ministrada por
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). Grifo nosso!



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

É de plausível louvor salientarmos, inclusive, que o Contrato de Locação em que o Poder Público figure como “*Locatário*”, encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/93, 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*), inclusive, prevendo a probabilidade de prorrogação, nos ditames do art. 57, II, da referida Lei, 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 análise, 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.

Nesse sentido, a jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, no Processo AC nº 950461885-5. Rel. Juiz Paulo Afonso B. Vaz. D.J de 11/11/98, p. 485, registra que:

"A locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas de direito privado, aplicando-se-lhe, na essência, a Lei do Inquilinato. Passível, inclusive a denúncia vazia".



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

Ainda, sobre a possibilidade de Dispensar a Licitação, 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-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 precípua 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 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



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

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 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 8.666/93*.

Nesse viés, como já se encontra nos Autos documentos pessoais do Locador, prova da titularidade do imóvel proposto para Locação, bem como, Certidão Negativa Fiscal Federal e Municipal do Locador, atestando minimamente a regularidade na Contratação.

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/PA, 07 de Janeiro de 2019.


HUGO LEONARDO DE FARIA
Procurador Geral do Município
OAB/PA nº 11.063/B.