



Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás
Procuradoria Geral do Município
Adm.: 2013/2016

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 Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Canaã dos Carajás, por intermédio de sua Ilustre Comissão de Licitação, na pessoa de seu Ilustríssimo Presidente, devidamente nomeado (Portaria nº 018/2015 – SAAE), submete à apreciação da Procuradoria Geral do Município, o presente processo licitatório, na qual se requer análise jurídica da legalidade da contratação de locação de imóvel, na forma de Dispensa de Licitação, nos termos do artigo 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 consecução das atividades administrativas do Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Canaã dos Carajás no que diz respeito necessidade de uma sala ampla para acomodação da equipe da Comissão de Licitação do SAAE, bem como os licitantes nos dias de realização de certames licitatórios, refletindo, portanto, verdadeira necessidade pública, que deve ser suprida pela autarquia municipal, sendo certo, ainda, afirmarmos que consta dos autos justificativas e análises plausíveis que comprovam realmente a necessidade de contratação.

Outrossim, 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, bem como comprovação de que as características do imóvel atendem às finalidades precípua da Administração Pública.



Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás
Procuradoria Geral do Município
Adm.: 2013/2016

Consta ainda nos autos Laudo de Vistoria Técnica na qual especifica as características do imóvel e estima o valor locatício mensal considerado no mercado local.

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: (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado, *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".

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 aplicados 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, deverá conter 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



Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás
Procuradoria Geral do Município
Adm.: 2013/2016

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 professor Hely Lopes Meirelles, que classifica o contrato de locação celebrado pelo Poder Público como contrato semi público, 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-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



Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás
Procuradoria Geral do Município
Adm.: 2013/2016

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



Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás
Procuradoria Geral do Município
Adm.: 2013/2016

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 arts. 2º a 4º da Lei mencionada, observando-se, ainda as disposições das Leis nºs 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 mencionada 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:



Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás
Procuradoria Geral do Município
Adm.: 2013/2016

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;**

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 supria 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 julgar improcedente a ação de improbidade extensiva aos 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.



Prefeitura Municipal de Canaã dos Carajás
Procuradoria Geral do Município
Adm.: 2013/2016

*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

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 nos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993.

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 sob censura.

Canaã dos Carajás, 16 de abril de 2016.

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