



MUNICÍPIO DE LARANJAL

CNPJ: 95.684.536/0001-80

Fone: 42 3645 1149 - email: pmlaranjal@gmail.com
Rua Pernambuco nº 501, Centro CEP 85275-000 Laranjal Paraná



PARECER JURÍDICO

Da: Procuradoria do Município.

Para: Executivo Municipal.

Assunto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, TENDO COMO DESTINAÇÃO A INSTALAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO POSTO DO DETRAN.

Em atendimento ao Ofício n. 028/208, seguem as considerações desta Procuradoria:

A Secretária Municipal de Administração solicitou, através do Ofício de Memorando, locação de imóvel urbano no intuito de usar para o funcionamento do posto do DETRAN, e assim dar cumprimento as cláusulas do convênio nº 01/2017.



TERMO DE CONVÊNIO Nº 017/2017 QUE ENTRE SI CELEBRAM O DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO PARANÁ – DETRAN/PR E OS MUNICÍPIOS DO PARANÁ COM A FINALIDADE DE CESSÃO DE INSTALAÇÕES, EQUIPAMENTOS E FUNCIONÁRIOS DEVIDAMENTE CAPACITADOS PARA EXERCER AS ATIVIDADES RELATIVAS AOS SERVIÇOS DE TRÂNSITO, ESPECIFICAMENTE NA ÁREA DE VEÍCULOS AUTOMOTORES, NA FORMA ABAIXO:

O DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, a seguir denominado DETRAN/PR, inscrito no CNPJ/MF nº 78.206.513-0001/40, com sede na Av. Victor Ferreira do Amaral, nº 2940, nesta Capital, representado por seu Diretor Geral, Sr. MARCOS ELIAS TRAAD DA SILVA, RG: 4.234.096-6 e CPF: 709.292.547-91, e os MUNICÍPIOS DO PARANÁ, doravante simplesmente denominado MUNICÍPIO, representado por seu respectivo Prefeito Municipal, celebram o presente convênio, com processo protocolado sob nº 14.452.985-5, para cessão de instalações, equipamentos e funcionários visando prestação de serviços inerentes e desempenhados pelo DETRAN/PR, com fundamento no Artigo 25 do Código de Trânsito Brasileiro e na Lei Estadual nº 15.340/2006, mediante as cláusulas e condições que abaixo seguem:

Na cláusula nona: Responsabilidades do Município, dispõe que este devera disponibilizar uma sala com no mínimo 30m², em local de boa localização e fácil acesso

Foi juntado ao pedido, o laudo de avaliação da Arquiteta Simone Andrade CAU A45011-1, responsável Técnica do Município, indicando o imóvel



MUNICÍPIO DE LARANJAL

CNPJ: 95.684.536/0001-80

Fone: 42 3645 1149 - email: pmlaranjal@gmail.com
Rua Pernambuco nº 501, Centro CEP 85275-000 Laranjal Paraná



e declarando que o valor está compatível com o mercado imobiliário Municipal local, e que não existe outro imóvel para locação que se enquadre nas exigências.

Na justificativa apresentada pelo Sr. Secretário Municipal de Administração, explica a necessidade da contratação para dar cumprimento ao convênio do Município com o DETRAN.

Desta feita devido ao Município não ter imóvel próprio desocupado que possa cumprir a exigência do convênio é necessária a locação de imóvel.

Por existir poucos imóveis com as características necessárias, necessária a realização de procedimento simplificado, qual seja, Dispensa de Licitação.

Assim sendo, no que diz respeito à locação, a Lei nº 8.666/93 diz, no seu art. 24, inciso X, ser dispensável a licitação para a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração cujas necessidades de instalação e localização condicione a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Comentando tal dispositivo, eis o posicionamento da doutrina especializada:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob tutela estatal 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.** Ou a Administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra.” (Marçal Justen Filho *in* Comentários à Lei de Licitações e Contratos)



MUNICÍPIO DE LARANJAL

CNPJ: 95.684.536/0001-80

Fone: 42 3645 1149 - email: pmlaranjal@gmail.com
Rua Pernambuco nº 501, Centro CEP 85275-000 Laranjal Paraná



Administrativos, 12ª edição, São Paulo: Dialética, 2008, págs. 669/670).

E mais:

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação (a locação de bens a esta sujeita-se, definida que é como serviço – v. comentários ao art. 6º, II), tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. **Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa, desde que o valor do aluguel situe-se na média do mercado.**

Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir.” (Jessé Torres Pereira Junior in Comentários à lei das licitações e contratações da administração pública, 6ª ed. rev., atual. e ampl., Rio de Janeiro: Renovar, 2003, pág. 277).

No âmbito dos tribunais de contas, o disposto no art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93 tem ensejado interpretações em consonância com a doutrina acima exposta:

“**Tribunal de Contas do Distrito Federal.** (Processo nº 5515. Decisão nº 1246/95)... **no caso de locação de imóvel destinado ao uso de órgão público, é cabível a dispensa de licitação, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.**” (manifestação extraída do livro “Vade-mécum de licitações e contratos: legislação selecionada e organizada com jurisprudência, notas e índices” de Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, 3ª edição, rev., atual., 4. tiragem. Belo Horizonte: Fórum, 2008, pág. 437)”



MUNICÍPIO DE LARANJAL

CNPJ: 95.684.536/0001-80

Fone: 42 3645 1149 - email: pmlaranjal@gmail.com
Rua Pernambuco nº 501, Centro CEP 85275-000 Laranjal Paraná



E ainda:

“**Tribunal de Contas de Santa Catarina.** (Processo nº 5515. Prejulgado nº **0318** Processo nº CON-TC0016901/32 Parecer: COG-651/93 Relator: Conselheiro Dib Cherem Data da Sessão: 14/03/1994). **Nada obsta que o Poder Público efetue locação de imóvel com pessoa jurídica e/ou física, utilizando-se da figura da dispensa de licitação, na forma como dispõe o artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93;** e com fundamento no artigo 62, § 3º, inciso I, da Lei das Licitações, a restrição imposta à renovação de contratos por força do disposto no artigo 57 não é aplicável na locação de imóveis.”

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 1994)”

Ademais, é necessário que, antes da locação:

1º) seja verificado se o imóvel atende as finalidades precípuas da Administração, de modo que as necessidades do interesse público em termos de instalação e localização condicionem a escolha do bem e



MUNICÍPIO DE LARANJAL

CNPJ: 95.684.536/0001-80
Fone: 42 3645 1149 - email: pmlaranjal@gmail.com
Praça Pernambuco nº 501, Centro CEP 85275-000 Laranjal Paraná



2º) que o preço do aluguel seja submetido à avaliação aos preços de mercado a fim de se atestar a sua adequação.

Ou seja, **não possuindo o imóvel características intrínsecas que o tornem não a melhor, mais sim a única escolha de local para que a Administração realize as suas finalidades precípuas** (diz-se única escolha em razão de inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93 asseverar que esta escolha é condicionada) **ou não sendo o valor do aluguel compatível com os preços do mercado, NÃO SE PODE COGITAR A DISPENSA DA LICITAÇÃO.**

Neste sentido, vejamos o que lecionam Joel de Menezes Niebuhr e Jorge Ulisses Jacoby Fernandes:

“Portanto, se a Administração quiser comprar ou locar imóvel em região central de determinado Município e existirem vários imóveis que podem atender aos seus propósitos, **é inevitável proceder à licitação pública. A contratação direta encontra lugar nas situações em que houver somente um imóvel cujas características atendam aos interesses da Administração,** pelo que, a rigor jurídico, está-se diante da hipótese já prevista no inciso I do artigo 25 da Lei nº 8.666/93, relativa à inexigibilidade provocada pela exclusividade do bem.

Ora, em sentido contrário, se houvesse vários imóveis, todos prestantes aos propósitos da Administração, não há a mínima justificativa para contratar diretamente. ” (Joel de Menezes Niebuhr in Dispensa e inexigibilidade de licitação pública, São Paulo: Dialética, 2003, págs. 303/304).

“Trata-se, em verdade, de hipótese de inexigibilidade de licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, estará caracterizada a inviabilidade jurídica de competição.”



MUNICIPIO DE LARANJAL

CNPJ: 95.684.536/0001-80
Fone: 42 3645 1149 - email: pmlaranjal@gmail.com
Rua Pernambuco nº 501, Centro CEP 85275-000 Laranjal Paraná



Nesse caso, se tão-somente um imóvel é que atende as necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável.(...)

As condições do imóvel devem atender também as prescrições do art. 12 da mesma lei, **acrescidas da localização como elemento fundamental para o atingimento do interesse público pretendido pelo órgão.**

Nesse sentido, **o TCU determinou** ao TRT/RS a observância, **no que concerne a dispensa de licitação para aquisição de imóveis, de que o enquadramento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 somente é possível quando a localização do imóvel for fator condicionante para a escolha.**"
(Jorge Ulisses Jacoby Fernandes in Contratação direta sem licitação, 7ª ed., 2. tiragem. Belo Horizonte: Fórum, 2008, págs. 399/400)

Ademais, de suma relevância destacar que se a municipalidade não possui imóvel para ceder ao DETRAN, desta feita sendo necessário a locação do referido imóvel.

No dizer de Vera Lúcia Machado D'Avila, a dispensa "é figura que isenta a Administração do regular procedimento licitatório, apesar de no campo fático ser viável a competição, pela existência de vários particulares que poderiam ofertar o bem ou serviço. Entretanto, optou o legislador por permitir que, nos casos por ele elencados, e tão-somente nesses casos, a Administração contrate de forma direta com terceiros, sem abrir o campo de competição entre aqueles que, em tese, poderiam fornecer os mesmos bens ou prestar os mesmos serviços"¹.

¹ DI PIETRO, Maria Sylvia; RAMOS, Dora Maria de Oliveira. SANTOS, Márcia Walquiria Batista dos; D'AVILA, Vera Lúcia Machado. *Temas Polêmicos sobre Licitações e Contratos*. 3ª ed. rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 1998.



MUNICIPIO DE LARANJAL

CNPJ: 95.684.536/0001-80
Fone: 42 3645 1149 - email: pmlaranjal@gmail.com
Rua Pernambuco nº 501, Centro CEP 85275-000 Laranjal Paraná



Como ressalta a autora, em hipóteses excepcionais, o próprio legislador permitiu a dispensa de licitação, em razão de determinadas circunstâncias fáticas peculiares, como a verificada *in casu*.

Frisando, ainda, que nos casos relacionados pela legislação, há a discricionariedade da Administração Pública na escolha da dispensa ou não do certame, devendo sempre levar em conta o interesse público.

Por isso, muitas vezes deve o administrador optar pela dispensa, uma vez que, como afirma Marçal Justen Filho, "*os custos necessários à licitação ultrapassarão benefícios que dela poderão advir*"².

Ademais, em atendimento ao que prescreve o artigo 26 da Lei de Licitações, cabe ressaltar que a razão da escolha do imóvel em tela é pela reconhecida pela sua localização, e também pela escassez de oferta.

Diante disso, esta D. Procuradoria Jurídica opina favoravelmente pela dispensa de licitação no caso concreto em análise, com fundamento no artigo 24, X da Lei n. 8666/93, e demais dispositivos legais atinentes à espécie.

É o parecer.

Submeta-se a apreciação superior.

Laranjal, 13 de março de 2018.

Cilmar A. G. Esteche

Procurador Municipal

² JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos.