

PARECER JURÍDICO

Da: Procuradoria do Município.

Para: Executivo Municipal.

Assunto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

Em atendimento ao Ofício n. 061/2017 da Secretaria Municipal de Administração, seguem as considerações desta Procuradoria:

A Secretária Municipal de Administração solicitou, através do Ofício juntamente com o termo de referência, locação de imóvel urbano para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, onde destacou a *“dificuldade em encontrar imóveis seja de preço e qualidade estrutural”, “condições físicas necessárias para o desempenho de suas atribuições”* e caso a locação não seja realizada esta secretaria não teria outro lugar para desempenhar suas atividades de gestão.

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 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)”

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 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 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
- 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. 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)

Por sua vez, o artigo 23, inciso II, alínea ‘a’, do mesmo diploma legal estabelece que:

“Art. 23. As modalidades de licitação a que se referem os incisos I a III do artigo anterior serão determinadas em função dos seguintes limites, tendo em vista o valor estimado da contratação:

II - para compras e serviços não referidos no inciso anterior: (Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)

a) convite - até R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); (Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)"

Ademais, de suma relevância destacar que se municipalidade não possui imóvel para funcionamento da Secretaria de Assistência Social.

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.

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.

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.

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

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

Tendo em vista declaração datada de 30/03/2017, da Arquiteta Simone Andrade CAU A45011-1, responsável Técnica do Município, declarando que o valor esta compatível com o mercado imobiliário Municipal e Regional, no endereço indicado.

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.

Laranjal, 04 de abril de 2017.



Cilmar Augusto G. Esteche
Procurador Municipal