

## Proc. Administrativo 17- 441/2023

---

**De:** Thiago M. - PJUR

**Para:** SUPE - DADM - DCL - Divisão de Contratos e Licitações

**Data:** 19/07/2023 às 09:56:13

**Setores envolvidos:**

CCI, PJUR, APRES, SUPE, SUPE - DADM, SUPE - DADM - DCL, SUPE - DADM - OSM - PC, SUPE - DFIN - DF, SUPE - DFIN - DF - SC, ASJUR

### Locação de imóvel

Prezados,  
Segue Parecer Jurídico acerca de Locação de imóvel para funcionamento de unidade administrativa da Câmara Municipal de Aracaju.

At.te,

—

**Thiago Guimarães Santos Meneses**  
*Procurador judicial*

**Anexos:**

PARECER\_JURIDICO\_N\_720\_2023\_LOCACAO\_DE\_IMOVEL.pdf



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE ARACAJU  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

**PARECER JURÍDICO N.º 720/2023**

**DA: ASSESSORIA JURÍDICA.**

**PARA: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO.**

**ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CONTRATAÇÃO POR DISPENSA.  
MINUTA DO CONTRATO.**

**EMENTA: MINUTA DA JUSTIFICATIVA DO CONTRATO N.º XX/2023 E MINUTA DO CONTRATO N.º XX/2023. DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DE UNIDADE ADMINISTRATIVA DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU. LEI N.º 8.666/93. POSSIBILIDADE. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS PARA COMPROVAÇÃO DA REGULARIDADE FISCAL. ATENDIMENTO.**

**I) RELATÓRIO.**

---

A Divisão de Contratos e Licitações, por meio do Despacho 15-441/2023, encaminhou a **MINUTA DA JUSTIFICATIVA DO CONTRATO N.º XX/2023 E A MINUTA DO CONTRATO N.º XX/2023**, a ser firmado entre a Câmara Municipal de Aracaju/SE e **ARIOVALDO FERREIRA DE SOUZA FILHO**, cujo objeto é a Locação de imóvel situado na Rua Itabaiana, n.º 14, Centro, Aracaju, com área total de 459,02 m<sup>2</sup>,





**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE ARACAJU  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU**

composto por 02 andares, sendo 01 térreo: 05 salas, 03 banheiros, sendo 01 banheiro acessível à pessoas com deficiência física, copa, área de serviço, 02 jardins de inverno, hall principal, recepção, estacionamento e elevador; 01 andar: 07 salas, 03 banheiros, área de ventilação, hall de pavimento e elevador; 02 andar: 02 salas, 01 banheiro, área de ventilação e hall de pavimento, visando o funcionamento do Anexo Administrativo da Câmara Municipal de Aracaju.

Para a análise foram fornecidos, dentre outros documentos, Portaria n.º 818/2023 de 02/05/2023, que designa servidores para constituírem a Comissão Permanente de Licitação de Compras, Serviços, Obras e Engenharia da Câmara Municipal de Aracaju; o documento de oficialização de demanda, datado de 21/05/2023; autorizo de despesa n.º 76/2023; Reserva de Dotação Orçamentária, SD n.º 144 /2023; Laudo de Avaliação do imóvel, feito pelo profissional Engenheiro da Câmara Municipal de Aracaju, Ivan Santos Dortas; certidões negativas e documentos afins; escritura do imóvel; Instrução Normativa n.º 001/2022; Levantamento cadastral do imóvel e documentos afins; Parecer Técnico; Minuta da Justificativa do Contrato n.º XX/2023 e a Minuta do Contrato n.º XX/2023.

Nesse ato, esta Assessoria Jurídica foi instada a se manifestar sobre o item 6, "e", do Parecer Técnico da Coordenadora do Controle Interno.

É o relatório.

Passo a opinar.

## **II) FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA.**

---





**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE ARACAJU  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU**

Por força de determinação constitucional (art. 37, XXI, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei n.º 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade). No entanto, o legislador ressalvou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, a exemplo das hipóteses de dispensa e de inexigibilidade, fixadas nos art. 24 e 25 da Lei n.º 8.666/93, respectivamente.

Desse modo, quando a Lei de Licitações prevê hipóteses de contratação direta (por dispensa ou inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93), *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;”

Assim, existe previsão legal expressa a respeito da contratação de locação de imóveis por meio de dispensa de licitação, de acordo com os requisitos legais.

No mesmo sentido é a manifestação da doutrina especializada, a exemplo de José dos Santos Carvalho Filho<sup>1</sup>, nos seguintes termos:

---

<sup>1</sup> *Manual de direito administrativo*. 31. ed.. São Paulo: Atlas, 2017, p. 270.





**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE ARACAJU  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU**

A dispensa da licitação é razoável no caso: há situações em que, apesar de haver outras ofertas, apenas um imóvel atende realmente aos anseios administrativos. Assim, esse deve ser o imóvel adquirido ou alugado. Por outro lado, deve a Administração providenciar a avaliação prévia do imóvel, pois que não será legítimo o ajuste se o preço da compra ou do aluguel foi incompatível com as condições normais de mercado.

Portanto, assiste ao gestor público discricionariedade quanto à escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa. Todavia, tal margem de ação não significa arbitrariedade, pois, há requisitos a serem observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

A título de complementação, a Orientação Normativa n.º 68, de 2020 da AGU dispõe:

- I) A COMPRA OU LOCAÇÃO DE IMÓVEL DEVE NECESSARIAMENTE SER PRECEDIDA DE CONSULTA SOBRE A EXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL;
- II) INEXISTINDO IMÓVEL PÚBLICO QUE ATENDA AOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A INSTALAÇÃO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE, É RECOMENDÁVEL A PROMOÇÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA FINS DE PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO;
- III) CASO SOMENTE UM IMÓVEL ATENDA ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO, SERÁ CONSTATADA A INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO, O QUE PERMITIRÁ A CONTRAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE COM FUNDAMENTO NO ART. 25, CAPUT, DA LEI N.º 8.666/93; E
- IV) O ART. 24, INCISO X, DA LEI N.º 8.666, DE 1993, PODE SER APLICADO NOS CASOS EM QUE HAJA MAIS DE UM IMÓVEL APTO À CONTRATAÇÃO, DESDE QUE: A) O IMÓVEL SE PRESTE PARA ATENDIMENTO DAS FINALIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO; B) AS INSTALAÇÕES E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SEJAM DETERMINANTES PARA SUA ESCOLHA; E C) O PREÇO SEJA COMPATÍVEL COM OS VALORES DE MERCADO, CONFORME PRÉVIA AVALIAÇÃO.





**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE ARACAJU  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU**

Referência: Parecer nº 92/2017/DECOR/CGU/AGU; Parecer nº 92/2019/DECOR/CGU/AGU; Art. 24, inciso X, e art. 26, da Lei nº 8.666, de 1993.

Assim, é possível a contratação por meio de dispensa, independentemente da existência de outros imóveis, nos termos do art. 24, X, da lei n.º 8.666/93, desde que o imóvel se preste para atendimento das finalidades precípuas da administração; as instalações e localização do imóvel sejam determinantes para sua escolha; e o preço seja compatível com os valores de mercado, conforme prévia avaliação.

Em tempo, passa-se à análise dos requisitos para a legalidade de locação.

Devem ser atendidos, portanto, os seguintes requisitos: (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado.

Segundo Marçal Justen Filho<sup>2</sup>, os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (do aluguel) com parâmetros de mercado.”

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento de unidade administrativa da Câmara Municipal de Aracaju.

<sup>2</sup> *Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos*. 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, p. 311.





ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE ARACAJU  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

Nesse sentido, vislumbram-se no processo o documento de oficialização de demanda, a justificativa da contratação, razão da escolha e do preço, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa da Câmara Municipal de Aracaju, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Igualmente, verifica-se a existência de Laudo de Avaliação do imóvel, elaborado pelo profissional Engenheiro da Câmara Municipal de Aracaju, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

Assim, os citados requisitos à dispensa de licitação *a priori* restam satisfeitos, objetivando a locação do imóvel em análise.

**Quanto ao item 6, "e", do Parecer Técnico da Coordenadora do Controle Interno, quanto à apresentação da Certidão Negativa de Débitos Municipais no nome do locador, pessoa física, para que haja a prévia comprovação da regularidade fiscal, por força dos arts. 27, IV, e 29, III, da lei n.º 8.666/93, observa-se que tal requisito foi suprido com apresentação nos autos de Certidão Positiva de Débitos com Efeito de Certidão Negativa.**





ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE ARACAJU  
CÂMARA MUNICIPAL DE ARACAJU

### III) CONCLUSÃO.

---

Por todo o exposto, considerando a fundamentação jurídica disposta acima, diante do interesse público devidamente justificado, e baseados nos princípios da necessidade, finalidade e na continuidade do serviço público, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, esta Procuradoria manifesta-se pela **POSSIBILIDADE** da contratação de locação do imóvel objeto deste certame e, na presente análise, por **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, com fundamento no inciso X do Art. 24 da Lei n.º 8.666/93, estando comprovada a regularidade fiscal da contratada por meio da juntada aos autos de Certidão Positiva de Débitos com Efeito de Certidão Negativa, em conformidade com os arts. 27, IV, e 29, III, da lei n.º 8.666/93.

É o parecer.  
SMJ.

Aracaju, 14 de julho de 2023.

**Thiago Guimarães Santos Meneses**  
Procurador Judicial





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 3E57-60C6-27C2-FBE1

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ THIAGO GUIMARÃES SANTOS MENESES (CPF 046.XXX.XXX-62) em 19/07/2023 09:57:09 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cmaracaju.1doc.com.br/verificacao/3E57-60C6-27C2-FBE1>