

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 m²,





**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 Filho¹, nos seguintes termos:

¹ *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 Nº 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 Filho², 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.

² *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.

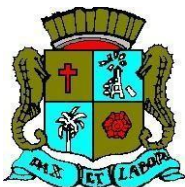
Igualmente, verifica-se a existência de Laudo de Avaliação do imóvel, elaborado pelo profissional Engenheiro da Câmara Municipal de Aracaju, atestando as condições físicas e estruturais do imóvel, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

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>