PARECER 08/2020

Dispensa de Licitação art. 24, inc. X da Lei n. 8.666/93

ASSUNTO: Locação de Sala Comercial, Imóvel em alvenaria com área ade 132 m2 para uso da Creche Municipal (0 a 1 ano).

SOLICITANTE: Secretária Municipal da Educação, Cultura e Esportes.

DO RELATÓRIO

A pedido da Secretaria Municipal da Educação, Cultura e Esportes, em face de justificativa apresentada, passamos a analisar as razões de fato e de direito que cercam a solicitação de contratação de locação de Sala Comercial, imóvel em alvenaria com área ade 132 m2 para uso da Creche Municipal (0 a 1 ano), com espeque no art. 24, X da Lei Federal nº 8.666/93, com a nova redação dada pelo Decreto n. 9.412 de 18 de junho de 2018.

Referida contratação se mostra visto a necessidade de o município de Tunápolis manter as atividades relacionadas a Creche Municipal (0 a 1 ano), ao ponto de estar atendendo aquela parcela da população que possui filhos nesta idade.

A solicitação feita pela secretária responsável apresenta diversos pontos que fazem necessários para um melhor entendimento acerca do assunto que nos foi direcionado para parecer.

Informa que referido espaço já vem sendo utilizado em anos passados justamente para atender este proposito. Ademais o imóvel em questão já se encontra devidamente adaptado a necessidade, justificando-se assim a escolha pelo imóvel e ainda não havendo outro que reúne as características aqui buscadas.

Ainda a informação de que o município já tem um prédio próprio recentemente construído e que ainda não está finalizado, necessitando ainda de adequações nos espaços, muros de proteção e acessos, bem como toda a mobília dentre outras necessidades.

Acompanhou o processo o laudo de avaliação/orçamento, realizado por comissão competente, Justificativa do setor interessado, previsão orçamentária, documentação relativa ao proprietário e ao imóvel a ser locado.

O mesmo foi distribuído a este Setor Jurídico para fins de atendimento do despacho supra.

É o relatório.

FUDAMENTAÇÃO JURIDICA

À guisa de partida, insta sublinhar que a Constituição da República Federativa do Brasil, no art. 37, inciso XXI, e a Lei 8.666/93 dispõem sobre a regra da obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório antes da contratação de bens e serviços pela Administração Pública.

Entrementes, a própria Constituição Federal prevê que a retrorreferida regra não é de incidência absoluta e coube à Lei de Licitações indicar as hipóteses "excepcionais" de contratação sem o rigor atinente à licitação, é dizer, de forma direta.

Tais hipóteses "não convencionais" referem-se aos art. 17, 24 e 25 do Estatuto Licitatório e correspondem, respectivamente, aos casos de licitação dispensada, dispensável e inexigível.

No que pertine à dispensa vislumbra-se a possibilidade de competição, podendo ser dispensável nas situações taxativamente inseridas no art. 24 da supracitada Lei.

In casu, o objeto da pretensa contratação diz respeito à locação de bem imóvel destinado a uma finalidade pública específica, hipótese a qual se subsume, perfeitamente, ao conteúdo normativo talhado no art. 24, inciso X da Lei de Licitações.

MÉRITO

Após uma minuciosa análise do Estatuto de Licitações, mais precisamente do art. 24, inciso X, verifica-se, em rápidas interpretações, que o citado dispositivo legal prevê os seguintes requisitos/critérios para a utilização dessa hipótese de contratação direta:

- Destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;
- Existência de motivos (necessidade de instalação e localização) que condicionem a sua escolha, e
- Preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Destarte, o tripé de pressupostos acima indicados são de observância cogente (obrigatória), uma vez que derivam da lei, sendo, aliás, autoexplicativos, o que, diga-se de passo, dispensa quaisquer comentários complementares ou suplementares.

Nos termos da Consulta, o fulcro da mesma reside na possibilidade de utilização da dispensa de licitação para a contratação do objeto ora mencionado.

A proposta tem fundamento jurídico nos diplomas legais, a saber:

> ***Licitação dispensável é aquela que a Administração pode deixar de realizar, se assim lhe convier. A lei enumerou 26 casos (art. 24). Os serviços (que não sejam de engenharia) e as compras até 10% do limite previsto para o convite (art. 24, II) podem ser contratados diretamente pelos mesmos motivos que autorizam a dispensa de licitação para obras e serviços de engenharia de pequeno valor, ou seja, por não comportarem protelação e formalismos burocráticos. (MEIRELLES, Hely Lopes. Licitação e Contrato Administrativo. 14 ed. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 113).***

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. 8.666/93, desde: (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, in verbis:

> ***Art. 24 – 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.***

O contrato de locação em que o Poder Público seja locatário encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº. 8.666/93, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida lei e demais normas gerais, no que couber, bem como serão aplicados as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é a Lei nº. 8.245/91 alterada pela Lei nº. 12.112/2009.

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária, responde a indagação, o art. 62, § 3º, I, da Lei nº. 8.666/93, que preceitua:

> ***(...) § 3º - Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:***
> ***I – aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado.***

Desse modo, percebe-se que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, reger-se-ão pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso, que nestes casos, as normas de Direito Privado aplicar-se-ão subsidiariamente.

Nas espécies contratuais da Administração, o professor Hely Lopes Meirelles classifica o contrato de locação celebrado pelo Poder Público como contrato semi-público, a saber: Contrato semi-público 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.

Nesse sentido, a jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 4° Região, no Processo AC n° 950461885-5. Rel. Juiz Paulo Afonso B. Vazo D.J de 11 nov. 98, p. 485, registra que: locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas de direito privado, aplicando-se lhe, na essência, a Lei do Inquilinato. Passível, inclusive a denúncia vazia.

Também, na mesma linha de raciocínio é a lição de Lucas Rocha Furtado sobre os aspectos dos contratos celebrados pela Administração Pública, *in verbis*: “Em resumo, pode a Administração Publica firmar contratos regidos predominantemente por normas de Direito Público e contratos nos quais predominam as regras de Direito Privado. De fato, não importa o nome que se dê a este segundo tipo: contrato privado, contrato semipúblico ou contrato administrativo de figuração privada. Haja vista a Administração contratante, em qualquer caso,

sempre assumir posição de supremacia, podendo anulá-lo, por força do disposto no art. 59 da Lei nº. 8.666/93, modificá-lo e rescindi-lo unilateralmente, fiscalizar sua execução e aplicar sanções administrativas ao contratado, observados, sempre, os limites legais, e de se concluir que as potestades que caracterizam os contratos administrativos estarão sempre presentes em todos os contratos firmados pelas pessoas de Direito Público".

Feitas essas considerações, observamos, ainda, que a Lei n°. 8.666, de 1993, em seu art. 62, § 3°, não determina que os contratos ali mencionados devam submeter-se ao disposto na norma geral contida no art. 57, que cuida da fixação dos prazos de vigência dos contratos administrativos. Assim, nada impede, por exemplo, que a Administração alugue imóvel por prazo superior ao exercício financeiro, não obstante tenha que observar o princípio geral que veda a celebração de contrato por prazo indeterminado.

Sobre a matéria supra, há um importante precedente registrado na jurisprudência do Tribunal de Contas da União em que foi decidido ser regular a prorrogação do contrato de locação por um período não superior a 60 meses, aduzindo o eminente relator do feito de que dessa maneira, não parece haver nenhum óbice legal às prorrogações sucessivas do referido contrato, conforme os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei n° 8.666/93, aplicam-se aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3°, inciso I, da mesma Lei, uma vez que a lei permite a sua celebração através de dispensa do processo licitatório.

Os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não eximem o futuro contratado por dispensa de licitação na locação de imóvel de sua regularidade jurídica nos termos do art. 27 a 31 da Lei n° 8.666, de 1993. Entretanto, compulsando os autos encontramos documentos pessoais dos locadores, CPF, prova de propriedade do imóvel proposto para locação.

O procedimento licitatório será autorizado pelo titular do órgão ou entidade interessada, sendo devidamente justificada a dispensa de licitação pela seção encarregada de sua realização e ratificado pela autoridade competente, conforme a melhor doutrina (arts. 38 e 26 da Lei n° 8.666/93).

CONCLUSÕES

Estudando o caso, concluo que a contratação do objeto em epígrafe, para garantir a prestação dos serviços públicos e observando a Lei nº. 8.666/93 e suas alterações posteriores, em especial o disposto nos artigo 24, inciso X, hipótese em que se enquadra a consulta

submetida, configurando assim o interesse público, bem como estando o preço ajustado ao praticado no mercado local, opinamos pela Dispensa de Licitação.

Sugiro a Vossa Excelência à remessa desse parecer a Comissão de Licitação para continuidade do processo licitatório, caso seja vosso entendimento.

É o meu parecer.

Tunápolis, 13 de janeiro de 2021.

FLÁVIO MARCOS LAZAROTTO
OAB/SC 31.520
Assessor Jurídico

COMUNICAÇÃO INTERNA

Do: Gabinete do Prefeito
Para: Assessoria Jurídica

Senhor Assessor Jurídico

Tendo em vista a necessidade de Contratação de Locação de Sala Comercial, Imóvel em alvenaria com área ade 132 m2 para uso da Creche Municipal (0 a 1 ano), ocasião em que, e buscando o melhor e mais aprimorado procedimento legal para dar continuidade ao presente processo, venho ao amparo deste setor de assessoria jurídica.

Diante da necessidade constatada pela responsável, mostra imprescindível a contratação do citado serviço.

Assim submeto a documentação em anexo (justificativa, laudo de avalição, previsão orçamentária dentre outros) para análise e parecer acerca da modalidade de Licitação a ser adotada no presente caso.

Atenciosamente,

Tunápolis, 11 de janeiro de 2021

MARINO FREY
Prefeito Municipal

COMUNICAÇÃO INTERNA

Da: Secretaria da Educação, Cultura e Esportes

Para: Departamento Contabilidade

Com o presente, solicito de Vossa Senhoria os bons préstimos no sentido de nos fornecer informações quanto a disponibilidade de recursos orçamentários na Secretaria Municipal da Educação, Cultura e Esportes e os respectivos códigos para Contratação de Locação de Sala Comercial, Imóvel em alvenaria com área ade 132 m2 para uso da Creche Municipal (0 a 1 ano).

Atenciosamente,

Tunápolis, 11 de janeiro de 2021

NAISSA CARMINE SCHAURICH
Secretária da Educação, Cultura e Esportes

COMUNICAÇÃO INTERNA

Do: Prefeito Municipal

Para: Setor de Licitações

Com o presente, solicito de Vossa Senhoria os bons préstimos no sentido de realizar Processo Licitatório de Dispensa de Licitação com fulcro no artigo 24, inc. X da Lei n. 8.666/93, para Contratação de Locação de Sala Comercial, Imóvel em alvenaria com área ade 132 m2 para uso da Creche Municipal (0 a 1 ano).

Atenciosamente,

Tunápolis, 13 de janeiro de 2021.

MARINO FREY
Prefeito Municipal

COMUNICAÇÃO INTERNA

Da: Assessoria Jurídica Municipal

Para: Gabinete do Prefeito Municipal

Senhor Prefeito.

Em atenção a solicitação recebida deste gabinete para expedição de parecer jurídico para Contratação de Locação de Sala Comercial, Imóvel em alvenaria com área ade 132 m2 para uso da Creche Municipal (0 a 1 ano), informamos que segue em anexo nossas considerações.

Informamos ainda que somos de parecer favorável pela dispenda de licitação da forma melhor fundamentada no parecer que segue em anexo.

Respeitosamente.

Tunápolis, 13 de janeiro de 2021

FLÁVIO MARCOS LAZAROTTO
OAB/SC 31.520
Assessor Jurídico