

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DISPENSA DE
LICITAÇÃO.

PARECER Nº 110/2022/PGM/SGA

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação encaminhada a esta Procuradoria Geral em que se demanda parecer de viabilidade para locação de imóvel para funcionamento de ponto de apoio da Secretaria de Infraestrutura de São Gonçalo do Amarante, imóvel esse situado em Loteamento Parque Liberdade – 1ª Etapa – Lotes 03 e 04.

A Secretaria interessada procedeu com a indicação do imóvel que se enquadra nas necessidades do órgão, entendendo representar o melhor custo-benefício para a Administração, juntando ao processo o laudo técnico de Avaliação de Locação expedido pela SEINFRA, atestando que o imóvel escolhido possui boas condições de uso e está em regular estado de conservação.

No que tange à demonstração de regularidade da propriedade do imóvel, constam da documentação cópias das Matrículas dos Lotes 03 e 04, em que a pessoa jurídica X-Investimentos Imobiliários LTDA adquire o imóvel objeto da pretensa locação.

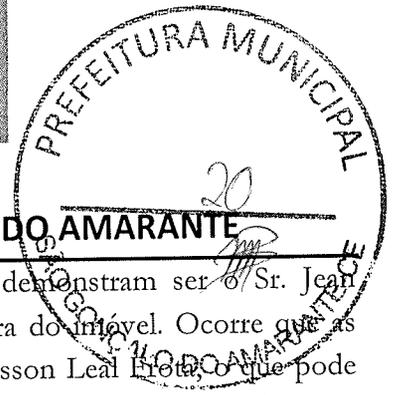
É o relatório.

II – RAZÕES

A questão esboçada cinge-se à matéria relativa à LOCAÇÃO DE IMÓVEL situado em Loteamento Parque Liberdade – 1ª Etapa – Lotes 03 e 04 para fins de funcionamento de ponto de apoio da Secretaria de Infraestrutura de São Gonçalo do Amarante.

Quanto à regularidade do imóvel, constam as Matrículas dos Lotes 03 e 04, em que a pessoa jurídica X-Investimentos Imobiliários LTDA adquire o imóvel do antigo proprietário.





Os documentos anexos ao processo demonstram ser o Sr. Jean Farnney Leal Frota o sócio administrador da empresa locadora do imóvel. Ocorre que as faturas de água e energia elétrica estão no nome de Pedro Alesson Leal Frota, o que pode indicar **ocupação do imóvel por terceiro** distinto da proprietária, hipótese que deve ser afastada pela Secretaria anteriormente à locação do imóvel. Uma vez suficientemente comprovada a atualidade da propriedade do imóvel, entende-se possível a locação.

Sobre a Dispensa de licitação, a situação enquadra-se na hipótese legal para tanto.

A Constituição da República Federativa do Brasil (CF), em seu art. 37, inc. XXI, exige que, em regra, as contratações da Administração Pública devem resultar da adoção do procedimento licitatório. In verbis:

Art. 37 [...] XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Ao regulamentar essa norma, o legislador infraconstitucional, especificamente na Lei Nacional nº 8.666/1993, estabelece hipóteses excepcionais em que a realização de procedimento licitatório prévio à formalização dos contratos celebrados pela Administração Pública é dispensável ou inexigível.

Ressalte-se que a não adoção da licitação pressupõe o enquadramento a uma hipótese legal autorizativa, sob pena de incidir as tenazes do Art. 337-E do Código Penal, que tipifica como crime “admitir, possibilitar ou dar causa à contratação direta fora das hipóteses previstas em lei (Incluído pela Lei nº 14.133, de 2021)”. Portanto, é preciso muita cautela na interpretação dos casos que ensejam a dispensa ou a inexigibilidade da licitação.

O art. 24 da Lei nº 8.666/93 normatiza as hipóteses em que a licitação é dispensável, impondo-se, na presente análise, atermo-nos ao inc. X, que possui a seguinte redação:





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, restaria configurada a hipótese de dispensa de licitação caso o imóvel, por justificativa da Secretaria solicitante, seja dotado de unicidade quanto ao atendimento de requisitos técnicos e de valor na localidade.

Sobre o tema, o Tribunal de Contas da União (Acórdão nº TC 017.115/2015-9) entende ser possível a locação por dispensa de licitação caso restem cumpridos os seguintes pressupostos:

“O enquadramento no dispositivo supra requer, basicamente, o atendimento a quatro requisitos, quais sejam: **i) imóvel deve ser destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração; ii) escolha deve ser balizada pelas necessidades de instalação e localização do órgão ou entidade; iii) preço deve ser compatível com o valor de mercado; e iv) importância a ser despendida deve ter sido apurada por avaliação prévia.**”

A Secretaria pretende locar o imóvel para funcionamento de **ponto de apoio**. Considerando que cabe a cada pasta manejar as necessidades de instalações imobiliárias para o desempenho das suas funções, o primeiro requisito estará observado caso o imóvel seja utilizado essencialmente à **atividade primária da Secretaria solicitante**.

No que tange ao segundo requisito, mostra-se plausível a necessidade da instalação por estar o imóvel, segundo laudo técnico, em boas condições de uso e localizado em lugar servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade. **A Secretaria declara ainda que inexistente, atualmente, imóvel apto ao funcionamento do ponto de apoio da Secretaria, reforçando que apenas o imóvel em apreço atende às necessidades da solicitante.**





Quanto ao preço e à avaliação prévia, a Secretaria de Infraestrutura, por meio de laudo técnico, atesta que o valor de **R\$ 5.000,00, (cinco mil reais) mensais** **valor médio** de locação de imóveis na região com características semelhantes ao pretendido pela Secretaria, devendo o contrato de locação a ser elaborado prever tal valor como parcela a ser paga mensalmente.

Por fim, diante da documentação apresentada, foi possível identificar declaração de existência de dotações suficientes para o custeio das respectivas despesas.

III - CONCLUSÃO

DIANTE DO EXPOSTO, uma vez seja comprovada a atualidade da propriedade do imóvel, opina-se pela possibilidade de contratação direta, prevista no art. 24, inc. X da Lei nº 8.666/1993.

Urge salientar que o presente parecer tomou por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo a nós apresentados. Destarte, incumbe a esta Procuradoria Geral prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Secretaria, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Por fim, reitera-se que o presente arrazoado tem caráter meramente opinativo, não vinculando o administrador em sua decisão, conforme entendimento exarado pelo Supremo Tribunal Federal no Mandado de Segurança nº 24.078, Rel. Ministro Carlos Velloso.

É o parecer, Salvo Melhor Juízo.

São Gonçalo do Amarante-CE, 11 de março de 2022.

Gabriel Macêdo Rêgo

Gabriel Macêdo Rêgo
Procurador Municipal – Mat. 20759

