



ALEXANDRO JUCHUM

Advocacia

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA SECRETÁRIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO
MUNICÍPIO MALHADOR DO ESTADO DE SERGIPE**

À Comissão de Licitação

Procedimento Licitatório

Dispensa de licitação nº 01/2024

PARECER TÉCNICO Nº 125/2023

Ementa: Direito Administrativo. Direito Constitucional. Objeto: Locação de um imóvel destinado ao funcionamento do CREAS – Centro de Referência de Assistência Social, visando atender as necessidades do Município de Malhador/SE. Fundamento Legal. Dispensa de licitação. Artigo 24, inciso X da lei 8.666/93. Consulta formal. Obediência ao artigo 62, § 3º, I da lei de licitações. Aplicação subsidiária da Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Possibilidade Jurídica.



20

ALEXANDRO JUCHUM

Advocacia

Exma. Sra. Secretária,

Trata-se de consulta formulada pela Excelentíssima Senhora Secretária de Assistência Social do Município de Malhador, estado de Sergipe, no qual, nos solicita quanto à possibilidade de locação de imóvel residencial situado à Praça Senhor do Bonfim, Centro, na cidade de Malhador/SE, destinado ao funcionamento do CREAS – Centro de Referência de Assistência Social, visando atender as necessidades do Município de Malhador/SE.

Funda-se o presente parecer acerca da análise da possibilidade de realizar procedimento de Dispensa de licitação nº 01/2024, para locação de imóvel residencial situado à Praça Senhor do Bonfim, Centro, na cidade de Malhador/SE, destinado ao funcionamento do CREAS – Centro de Referência de Assistência Social, a fim de suprir as demandas do Município de Malhador/SE.

Inicialmente, insta salientar que a Administração Pública declarou a inexistência de imóvel que atenda à necessidade precípua acima indicada, no acervo patrimonial desta municipalidade.

A locação de imóvel pelo Poder Público poderá ser realizada por dispensa de licitação ao amparo do artigo 24, inciso X da lei de Licitações, **desde que as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública, que haja avaliação prévia e, por fim, que o preço seja compatível com o valor de mercado.**

O contrato de locação em que o Poder Público seja locatário encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666, de 1993, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais, no que couber, (normas tipicamente de Direito Administrativo); bem como serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Não obstante a natureza “mista” do contrato em análise percebe-se que o mesmo atende aos requisitos acima especificados, uma vez que atende aos seguintes temas:



ALEXANDRO JUCHUM

Advocacia

- o conteúdo mínimo definido no art. 55 que trata das cláusulas obrigatórias para os contratos administrativos;
- as cláusulas exorbitantes do art. 58 que irão caracterizar os contratos administrativos por conferirem à Administração posição de supremacia em relação ao contratado;
- a formalização e a eficácia dos contratos administrativos, conforme dispõe o Art. 61.

Para fins de aferição da natureza jurídica do contrato de locação feito pela municipalidade, onde a Administração Pública figura como locatária, responde a indagação, o art. 62 § 3º, I, da Lei nº 8.666, de 1993, que preceitua:

"Art. 62 (...)

§ 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" (Grifo Nosso)."

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. O Prof. *MARÇAL JUSTEN FILHO* ao comentar o § 3º acima transcrito, ensina com maestria:



ALEXANDRO JUCHUM

Advocacia

"A previsão do § 3º está mal colocada e melhor ficaria em um dispositivo específico, pois não tem relação com o restante do artigo. Ali fica determinado que o regime de direito público aplica-se inclusive àqueles contratos ditos de "privados", praticado pela Administração. A regra disciplina a hipótese em que a Administração Pública participe dos contratos ditos de "direito privado". Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração. Não se atribui uma relevância mais destacada ao interesse titularizado por uma das partes. **A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato, acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito.** O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que sejam compatíveis com o regime de direito público" (...) (FILHO, Maçal Justen. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 15ª Edição. Ed. Dialética. São Paulo. 2012. Pag. 869/870).

Nos casos de dispensa de licitação para a locação de imóvel visando ao atendimento das necessidades precípua da Administração Pública, ressaltamos alguns requisitos essenciais que devem conter no procedimento da dispensa, a saber: **a) justificativa da Administração Pública da necessidade de prestar serviços públicos no imóvel objeto de dispensa; b) declaração da secretaria municipal acerca da inexistência de bens aptos no acervo patrimonial da municipalidade; c) prévia avaliação indicando o preço de mercado; d) declaração acerca da dotação orçamentária específica; e) parecer do setor jurídico.**

Do mesmo modo, foi observada a existência de previsão orçamentária que assegure o pagamento das obrigações decorrentes dos serviços objeto da

**ALEXANDRO JUCHUM**

Advocacia

contratação, em obediência ao art. 7º, § 2º, inciso III da Lei 8.666/93. Tal requisito vem informado nas fls. 01 do presente certame.

A existência de previsão orçamentária também é necessária para a realização da futura despesa objeto da contratação, conforme dispôs o art. 60 da lei 4.320/64.

Art. 60. É vedada a realização de despesa sem prévio empenho.

Também nos autos consta avaliação do imóvel objeto desta dispensa, indicando a congruência entre o preço avaliado e a localização do imóvel, motivo que chegou à Administração a resolver pelo presente objeto.

Quanto à obrigatoriedade da avaliação nos procedimentos de dispensa visando à locação de imóvel, vejamos recente posicionamento do TCU:

"Não obstante os indícios de que tenha havido avaliação acerca da compatibilidade dos preços praticados no mercado, o art. 26 da Lei 8.666/93, em seu parágrafo único, inciso III, expressamente dispõe que o processo de dispensa será instruído, dentre outros elementos, com a justificativa do preço. Dessa forma e com o objetivo de imprimir maior clareza às contratações que efetuar futuramente, cabe determinar ao órgão que faça constar do processo de contratação direta a justificativa do preço, nos termos do dispositivo legal mencionado."
(TCU - Acórdão 6.583/2010, 1ª C., rel. Min. Valmir Campelo)

Os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas, não exime o contratado por dispensa de licitação na locação de imóvel de sua regularidade jurídica nos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993.



24

ALEXANDRO JUCHUM

Advocacia

Entretanto, compuisando os autos, presentes os documentos necessários que indicam a propriedade do imóvel em nome do locador.

Não obstante ao teor da presente consulta, é de inteira responsabilidade dos agentes públicos responsáveis pela formação do processo licitatório, a veracidade dos documentos inclusos no presente feito administrativo.

Por fim, este parecer não ilide a responsabilidade administrativa, civil e criminal em caso da prática, por qualquer agente público, de atos que gerem a malversação de verba pública, decorrente de ato de improbidade administrativa, com a edição da Lei 8.429/92, bem como com a edição da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Isto posto, e considerando que o procedimento em tela atendeu aos requisitos elencados na Lei de Licitações, bem como, tendo em vista as peculiaridades de ordem regional e municipal no atendimento das necessidades precípua da Administração Pública, **OPINO** no sentido da viabilidade jurídica da presente Dispensa de Licitação nº 02/2024, com a minuta de contrato anexado, condicionada às publicações de estilo, bem como autorização expressa do ordenador de despesa.

RECOMENDO que após a assinatura do contrato com contratado (a), **seja o mesmo publicado, em imprensa oficial, nos ditames do art. 61 da lei 8.666/93.**

É o parecer.

Á superior consideração.

Malhador/SE, 26 de dezembro de 2023.

ALEXANDRO DIAS JUCHUM

OAB/SE 672-A