



13

**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 03 / 2024****PARECER TÉCNICO Nº 127 / 2023**

**Ementa: Direito Administrativo. Direito Constitucional. Objeto: Locação de um imóvel destinado ao funcionamento do Departamento do Conselho Tutelar 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.**

**Exma. Sra. Secretária,**

Rua Minervino Souza Fontes, 445, Bairro Salgado Filho - CEP 49020-430 – Aracaju/SE

Tel.: 79 3027-1300 | 99979.7280

Email: [agendajuchum@gmail.com](mailto:agendajuchum@gmail.com)



## ALEXANDRO JUCHUM

Advocacia

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 Avenida Senador Valter Franco, Nº 111, Centro, na cidade de Malhador/SE, destinado ao funcionamento do Departamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE.

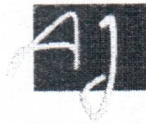
Funda-se o presente parecer acerca da análise da possibilidade de realizar procedimento de Dispensa de licitação nº 03/2024, para locação de imóvel residencial situado à Avenida Senador Valter Franco, Nº 111, Centro, na cidade de Malhador/SE, destinado ao funcionamento do Departamento do Conselho Tutelar, 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.

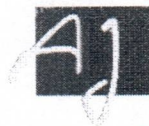
Para fins de aferição da natureza jurídica do contrato de locação feito pela municipalidade, onde a Administração Pública figura como locatária, responde a indagação, o art. 62 § 3º, I, da Lei nº 8.666, de 1993, que preceitua:

**"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, Maçã 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.



**ALEXANDRO JUCHUM**

Advocacia

Entretanto, compulsando 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 03/2024, 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.**

**À superior consideração.**

Maihador/SE, 26 de dezembro de 2023.

  
**ALEXANDRO DIAS JUCHUM**  
**OAB/SE 672-A**