



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS
ESTADO DE SANTA CATARINA – BRASIL
CNPJ 83.102.806/0001-18 | FONE/FAX (47) 3386-1050
www.riodoscedros.sc.gov.br
E-MAIL: prefeitura@riodoscedros.sc.gov.br
RUA NEREU RAMOS, 205 - 89121-000 - RIO DOS CEDROS -SC



MUNICÍPIO DE RIO DOS CEDROS
PROCURADORIA GERAL

Processo Administrativo

Justificativa para dispensa de licitação 51/2022

Objeto: LOCAÇÃO DE PARTE DO IMÓVEL OBJETO DA TRANSCRIÇÃO Nº 5.712-Arq., LIVRO Nº3-C, FLS., 69 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, COM 617,79M² DE PROPRIEDADE DE HOSPITAL DE CARIDADE RIO DOS CEDROS, PARA INSTALAÇÃO DA CASA DO EMPREENDEDOR EM CONVÊNIO COM O SERVIÇO BRASILEIRO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS “SEBRAE” BEM COMO UTILIZAÇÃO PARA OUTROS SETORES DA ADMINISTRAÇÃO
Requerente: Prefeito Municipal

PARECER

Trata-se de requerimento administrativo para contratação direta de locação de imóvel onde pretende instalar a cidade do empreendedor em parceria com o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas – SEBRAE, bem como concentração de outros serviços prestados pela municipalidade inclusive a Diretoria de Agricultura de Rio dos Cedros, sustentando em apertada síntese, a inviabilidade de competição por motivos que sintetizou em seus considerandos que embasaram a requisição.

Justifica seu pedido aduzindo fatores que condicionam a locação dos imóveis, mister no que tange a questões de localização e instalação dos serviços públicos da diretoria de agricultura e fomento bem como a instalação da cidade do empreendedor e parceria com o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas – SEBRAE.

Anexou documentos.

É o relatório.

Passo à análise da matéria.

PARECER JURÍDICO
FINALIDADE E ABRANGÊNCIA DO PARECER JURÍDICO

A atividade de exame e aprovação de minutas de editais e contratos pelos Órgãos Consultivos é prévia, consoante art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93. Dessa maneira, não há determinação legal a impor a fiscalização posterior de cumprimento de recomendações feitas pela unidade jurídico-consultiva nos termos do que inclusive recomenda a orientação de Boa Prática Consultiva- BPC nº 05.

Além do mais, na eventualidade de o administrador não atender as orientações do Órgão Consultivo, passa a assumir, inteiramente, a responsabilidade por sua conduta. Ressalte-se que o exame aqui empreendido se restringe aos aspectos jurídicos do procedimento, excluídos, portanto, aqueles de natureza eminentemente técnica, o que inclui o detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e especificações.



Com relação a esses dados, parte-se da premissa de que a autoridade competente se municiará dos conhecimentos técnicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, conforme orientação constante da Boa Prática Consultiva – BPC n° 7, que assim dispõe:

A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento. (Manual de Boas Práticas Consultivas aprovado pela Portaria Conjunta n° 01, de 2 de dezembro de 2016)

Feita a ressalva, passamos à análise estritamente jurídica da presente consulta.

FUNDAMENTO

A dispensa de licitação no caso vertente encontra espeque legal no artigo 24, inc. X, da Lei 8.666/93 vez que a locação dos imóveis estaria condicionada por fatores de localização e instalação, verificada a exposição constante da justificativa deste procedimento administrativo.

Conforme se pode inferir, cumpre à Administração estabelecer, de modo motivado, nos autos do processo administrativo de contratação, o prazo que entender mais conveniente e oportuno para a celebração dos contratos de locação de imóvel nos quais ocupe a condição de locatária. Não há um prazo certo aplicável a toda e qualquer situação. Pelo contrário, o importante é que seja definido, de modo motivado, um prazo determinado.

Nesses moldes, entende-se possível estabelecer o prazo inicial de vigência com base no período de tempo necessário para amortização dos custos de instalação, por exemplo, bem como prever, no contrato, a possibilidade de prorrogações futuras por um período máximo de tempo, de modo a evitar futuras mudanças de endereço que prejudiquem a manutenção da prestação dos serviços executados pela Administração. Adotada essa fórmula, poderia ser definida a vigência inicial por dez anos, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos por até 30 anos, por exemplo.

Logo, apesar de não existir determinação expressa em lei fixando o prazo de vigência dos contratos de locação em que a Administração figura como locatária, esses contratos não poderão vigor por tempo indeterminado.

Registre-se, contudo, que é possível encontrar manifestações em alguns tribunais no sentido de admitir os contratos de locação, tendo como locatária a Administração Pública, com prazo de vigência indeterminado. Nesse sentido, entendeu o TRF da 4ª Região que: “A locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influxo de normas de direito privado, aplicando-se-lhe, na essência, a Lei do Inquilinato”. Assim, pode haver a vigência do contrato por prazo indeterminado.



Desse cenário, duas conclusões se formam: a) os prazos dos contratos de locação em que a Administração é locatária não são regidos pelo art. 57 da Lei nº 8.666/93, e sim pelas disposições da Lei nº 8.245/91; e b) em que pese os prazos dos contratos de locação em que a Administração é locatária sejam regidos pelas disposições da Lei nº 8.245/91, não se admite a celebração desses contratos por prazo indeterminado, ainda que a referida Lei não obste essa prática.

As conclusões ora apontadas foram ratificadas pelo Tribunal de Contas da União ao responder nova consulta acerca do assunto no Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário:

9.1. conhecer da presente consulta, por preencher os requisitos de admissibilidade previstos no art. 1º, inciso XVII, da Lei nº 8.443/92 c/c art. 264, inciso III, do RITCU, para responder ao consulente, relativamente aos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como locatária, que:

9.1.1. pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da mesma Lei;

9.1.2. não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado;

9.1.3. a vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93;

Os serviços de fomento ao empreendedorismo bem como os serviços prestados pela Diretoria de Agricultura e Fomento disponibilizado aos municípios de Rio dos Cedros, são imprescindíveis à população e devem ser prestados mediante a garantia de qualidade, eficiência e celeridade.

Neste sentido colaciona-se prejulgado do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina: Prejulgado 0318.

“Nada obsta que o Poder Público efetue locação de imóvel com pessoa jurídica e/ou física, utilizando-se da figura da dispensa de licitação, na forma como dispõe o artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93; e com fundamento no artigo 62, § 3º, inciso I, da Lei das Licitações, a restrição imposta à renovação de contratos por força do disposto no artigo 57 não é aplicável na locação de imóveis.”

Considerada a espécie de serviços que são disponibilizados bem como as necessidades de instalação e localização, mencionadas pelo gabinete do



prefeito e as Secretarias Municipais, temos tais circunstâncias como condicionantes da locação pleiteada.

Ainda quanto a regularidade do processo licitatório está procuradoria manifestou de forma expressa quanto a necessidade de apresentação das certidões negativas de débitos para contratação e que esta regularidade seja mantida durante todo o período de vigência do contrato.

No mais, o dever constitucional de prestação de serviços eficazes também reforça a contratação.

É a redação do art. 24, X da lei de licitações e contratos administrativos:

“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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)”

Justifica-se a dispensa de licitação para a contratação de locação do mencionado imóvel, nos termos do art. 24, X, da Lei 8.666/93.

Nos dizeres de Marçal Justen Filho, comentando o inc. X do art. 24 da lei 8.666/93:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.”
(Comentários à Lei de Licitações e contratos administrativos, 2001, p.252).

Contudo, o artigo 26 do mesmo diploma reza:

“ Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. (Redação dada pela Lei nº 11.107, de 2005)



Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;

II - razão da escolha do fornecedor ou executante;

III - justificativa do preço.

IV - documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados. (Incluído pela Lei nº 9.648, de 1998)”

Sobre a matéria Petrónio Braz, leciona que:

“A dispensa ocorre quando se verifica situações onde a licitação, embora possível em face de viabilidade de competição, não se justifica, em presença do interesse público. Em qualquer caso há necessidade de justificação através de parecer jurídico, com comunicação à autoridade superior, no prazo de três dias, para a necessária satisfação, sob pena de ineficácia do ato.

Os casos de dispensa de licitação vêm elencados no art.24, do Estatuto das Licitações. No caso de obras, serviços de engenharia, compras e outros serviços, os incisos I e II, do artigo referido, definem os limites vinculados aos valores vigorantes e devidamente reajustados, constantes do art.23, I e II, da Lei em referência.

Também fica dispensada a licitação nos casos de guerra ou grave perturbação da ordem pública (art.24,III), disposição que se complementa com a ocorrência de casos de emergência ou de calamidade pública, constantes do inc. IV do mesmo artigo.

Como esclarece TOSHIO MUKAI, a novidade é que tais contratações somente poderão ser efetuadas para bens necessários ao atendimento de situação de urgência, e para as parcelas de obras e serviços que possam ser concluídas no prazo máximo de 180(cento e oitenta) dias consecutivos e ininterruptos, contados da ocorrência, vedada a prorrogação dos contratos decorrentes. (in Manual de Direito Administrativo, 2001, p.287).

O condicionamento da locação por critérios de instalação e localização vem esposados no requerimento formulado pelo Sr. Prefeito Municipal para que este analise e veja a conveniência e oportunidade de se efetuar a contratação direta.

“É de sabença que a alienação da res publica reclama, em regra, licitação, à luz do sistema de imposições legais que



condicionam e delimitam a atuação daqueles que lidam com o patrimônio e com o interesse públicos. Todavia, o art. 17, I, "b", da lei 8.666/93 dispensa a licitação para a alienação de bens da Administração Pública, quando exsurge o interesse público e desde que haja valoração da oportunidade e conveniência, conceitos estes inerentes ao mérito administrativo, insindicável, portanto, pelo Judiciário.” (REsp 480.387/SP, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 16.03.2004, DJ 24.05.2004 p. 163).

Da ensinança de Edmir Netto de Araújo:

“Locação ou compra de imóvel para a Administração(art.24, X). este caso de dispensa de licitação dá maior destaque às necessidades de instalação e localização do imóvel que seria adquirido ou alugado para o desempenho de serviço público ou outra finalidade precípua da Administração. Por exemplo, a Procuradoria-Geral do Estado, em São Paulo, adquirir ou locar imóveis nas proximidades do Fórum central e Tribunais.

Deve ser, no entanto, demonstrada essa necessidade em relação ao serviço, e realizada avaliação prévia, para que se configure que os valores são compatíveis com os de mercado.”(Edmir Netto de Araújo. Curso de Direito Administrativo, 2005. p.528).

Ressalte-se que análise de preços e posição estratégica são efetivados pelo órgão técnico requerente, no caso o próprio Prefeito Municipal, cabendo ao setor jurídico a verificação do preenchimento dos pressupostos legais à luz das informações trazidas.

Ante o exposto, é o parecer pela possibilidade de locação do imóvel mencionado pelo Sr. Jorge Luiz Stolf, Dd. Prefeito Municipal, mediante dispensa de licitação (art. 24, X, c/c 62 §3º, I da lei 8.666/93), desde que, analisado pelo Prefeito de Rio dos Cedros este constate a presença dos pressupostos caracterizadores do interesse público e entenda ser oportuna e conveniente a contratação, no uso de seu poder discricionário.

Ao Ilmo. Sr. Prefeito de Rio dos Cedros para que, querendo, ratifique as razões da justificativa, e proceda a contratação de locação mediante dispensa de licitação.

Rio dos Cedros, 13 de maio de 2022.

JAIRO RAFAEL PERSUHN
OAB/SC 51.055