



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

**PARECER N° 002/2022/PROGEM**

**Interessado:** Secretaria de Educação

**Assunto:** Referente ao Processo Administrativo n° 147/2021 — Dispensa de Licitação n° 64/2021 — Objeto: Locação de imóvel do Anexo da Escola Municipal Antônio Luiz de Souza.

EMENTA: Dispensa de Licitação. Locação de Imóvel. Lei 8.666/93, art. 24, inciso X. Orientação Técnica CGM n° 001 de 14 de agosto de 2019.

**1. SÍNTESE FÁTICA**

Trata-se de consulta formalizada pelo Secretário de Educação, Sr. Mauro José da Silva, por intermédio do Memorando n° 586/2021, subscrito aos 28/12/2021 e encaminhado à Procuradoria Geral deste Município contendo consulta acerca da possibilidade jurídica de celebração de contrato de locação de imóvel localizado à Avenida Luiza de Medeiros, n° 281, Tabatinga, Camaragibe-PE, com a finalidade de locação onde funciona atualmente o Anexo da Escola Municipal Antônio Luiz de Souza.

O Processo veio acompanhado de:

1. Memorando n° 586/2021/SECED – Solicitação de Parecer Jurídico;
2. Memorando n° 215/2021 – Solicitação de avaliação do imóvel, fls. 01;
3. Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, fls. 02-10;
4. Parecer Técnico n° 43/2019 – Avaliação do imóvel, vistoria realizada em 30/07/2021, fls. 11-12;
5. Fotos do imóvel, fls. 13-15;
6. Extrato condensado de Débitos, fls. 16;
7. Ofício n° 49/2021 – Proposta para locação de imóvel, fls. 17;
8. Carta de aceitação da proposta de locação de imóvel, fls. 18;
9. Parcelamento de Débitos da TPEI/SISPAR, fls. 19;
10. Certidão Negativa de Débitos – IPTU n° 60.668, expedida em 03/11/2021 e válida por 30 (trinta) dias, fls. 20;
11. Documentos do locador, fls. 21-23;
12. Carnê de Parcelamento – IPTU, fls. 24
13. Comprovante de pagamento, fls. 25.

**Valor mensal para aluguel estimado em R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).**

É o que basta relatar. Segue análise.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

## 2. ANÁLISE JURÍDICA

De proêmio, cumpre assinalar que o presente feito objetiva a locação de imóvel para dar continuidade ao funcionamento ao Anexo da Escola Municipal Antônio Luiz de Souza, situado à Avenida Luiza de Medeiros, nº 281, Tabatinga, Camaragibe-PE, visando atender às necessidades da secretaria solicitante através de procedimento de Dispensa de Licitação, com fundamento no artigo 24, inciso X, do diploma legal pertinente.

Neste intento, com o intuito de edificar um entendimento racional sobre o tema, consignamos à presente peça o dispositivo legal supramencionado, que dispõe:

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;**

Dessarte, a Administração Pública, visando satisfazer seu desiderato, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado.

Nesse mesmo toar, consignamos à presente peça posicionamento do ilustre doutrinador Jessé Torres, que explicita:

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa. **Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir**” (Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277)

Por seu turno, o sodalício Tribunal de Contas da União dispõe:

O TCU entendeu, no que concerne à dispensa de licitação para aquisição de imóveis, que o enquadramento no artigo 24, inc. X, somente é possível quando a localização do imóvel for fator condicionante para a escolha. Fonte: TC-625.362/1995-0. Decisão nº 337/1998 – 1ª. Câmara.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

Corroborando ainda em decisum diverso:

“10. O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação ‘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.’

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo **só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração.**” (Acórdão nº 444/2008, Plenário, Min. Rel. Ubiratan Aguiar).

Ou seja, via de regra, a contratação de locação de imóveis pela Administração Pública via Dispensa de Licitação é plenamente possível, desde que sejam observadas as determinações legais.

Não obstante, em que pese o enquadramento da fundamentação no inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93 nos moldes acima expostos, para que o gestor público possa locar imóvel via Dispensa de Licitação, tem que, concomitantemente, atender o que determina o art. 26 da mesma lei de licitações, senão vejamos:

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.

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, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública 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.**

Saliente-se, ainda, que a Lei de Licitações e Contratos é taxativa ao exigir que, para deflagrar licitações públicas com vistas à aquisição de bens, à contratação de serviços e obras ou qualquer assunção de obrigações diretas, o administrador promova, nos autos do processo licitatório, a indicação dos recursos orçamentários necessários ao pagamento das obrigações decorrentes a serem executadas no exercício em curso.

Nesse compasso, os artigos 14 e 38 da norma legal supracitada estabelecem:





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

Art.14. Nenhuma compra será feita sem a adequada caracterização de seu objeto e **indicação dos recursos orçamentários para seu pagamento**, sob pena de nulidade do ato e responsabilidade de quem lhe tiver dado causa.

Art.38. O procedimento da licitação será iniciado com a abertura de processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contendo a autorização respectiva, a indicação sucinta de seu objeto e do **recurso próprio para a despesa**, e ao qual serão juntados oportunamente:

Observa-se, portanto, que, em síntese, os critérios exigidos pela Lei são os seguintes:

1. que o imóvel locado seja destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração;
2. que existam motivos justificadores (necessidade de instalação e localização) que condicionem a sua escolha;
3. que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;
4. que seja apresentada justificativa à contratação via dispensa de licitação;
5. que seja demonstrada a existência de recursos financeiros para satisfação da contratação.

Isso posto, faz-se necessário, logo de pronto, que seja:

1. Certificada a inexistência de imóvel próprio que atenda às necessidades da Secretaria de Educação;
2. Certificado, mediante Chamamento Público, que o imóvel escolhido é o único capaz de satisfazer as necessidades de instalação e localização;
3. Certificado que o preço é compatível com os valores de mercado;
4. Demonstrada a existência de reserva orçamentária para satisfação da contratação objetivada.

Registre-se, aqui, que tais exigências legais são reforçadas pelo item 03 do Anexo I da Orientação Técnica CGM nº 001 de 14 de agosto de 2019 (em anexo), que dispõe sobre a formalização dos Contratos de Locação de Imóveis celebrados pelo Poder Público da Administração Direta e Indireta do Município, senão vejamos:

- 3) Contratação por dispensa de licitação, justificativas que demonstrem que:
  - (I) o imóvel atende finalidades precípua da Administração;
  - (II) os fatores “instalação” e “localização” são relevantes para a escolha do imóvel;
  - (III) o imóvel é o único capaz de satisfazer o interesse público e
  - (IV) o preço é compatível com os valores de mercado, mediante prévia avaliação;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

---

Outrossim, verifica-se em análise dos autos, que **a presente solicitação foi encaminhada a esta Procuradoria desacompanhada da Minuta do Contrato**. Cabe, portanto, colacionar ao presente opinativo o dispositivo legal que regulamenta os contratos administrativos e dispõe acerca de suas cláusulas essenciais, quer sejam:

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

- I - o objeto e seus elementos característicos;
- II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;
- III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
- IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;
- V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
- VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;
- VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;
- VIII - os casos de rescisão;
- IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;
- X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;
- XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;
- XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Isso posto, recomenda-se que sejam observadas as disposições do art. 55, da Lei 8.666/93 no momento de confecção do instrumento vinculatório, bem como sejam inclusas cláusulas que disponham acerca de: A) proposta do locador; B) no que tange à documentação do locador: comprovação de quitação regular de débitos relativos a IPTU, CELPE, TPEI e COMPESA, nos termos da Orientação Técnica CGM nº 001/14.

Por fim, em atenção à Orientação Técnica CGM nº 001/14, verifica-se, ainda, a necessidade cumprimento das seguintes exigências:

- A. **Autorização da Prefeita (ou autoridade delegada);**
- B. **Acostamento de Certidão Negativa de Débitos –IPTU, vez que o documento acostado aos autos foi expedido em 03/11/2021 e válida por 30 (trinta) dias;**





- C. Acostamento de Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica (CELPE);
- D. Acostamento de Certidão Negativa de Débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI, vez que o documento acostado não possui o condão de certificar o pagamento regular da referida taxa;
- E. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto (COMPESA)

### 3. CONCLUSÃO

Diante o exposto, recomenda-se que a Administração proceda com Chamamento Público a fim de averiguar a existência de mais de um imóvel capaz de satisfazer a demanda apresentada. Acaso seja encontrado tão somente o imóvel em enfoque, autorizada está a Dispensa de Licitação, nos termos do art. 24, X da Lei de Licitações e Contratos. Nesse compasso, será necessário ainda que a Secretaria demandante observe as seguintes recomendações:

- 1. Seja certificada a inexistência de imóvel próprio que atenda às necessidades da Secretaria de Educação;
- 2. Seja certificado, mediante Chamamento Público, que o imóvel escolhido é o único capaz de satisfazer as necessidades de instalação e localização;
- 3. Seja certificado que o preço é compatível com os valores de mercado;
- 4. Seja demonstrada a existência de reserva orçamentária para satisfação da contratação objetivada.

Outrossim, em atenção à Orientação Técnica CGM nº 001/14, verifica-se, ainda, a necessidade de acostamento das seguintes documentações:

- 5. Autorização da Prefeita (ou autoridade delegada);
- 6. Acostamento de Certidão Negativa de Débitos – IPTU, vez que o documento acostado aos autos foi expedido em 03/11/2021 e válida por 30 (trinta) dias;
- 7. Acostamento de Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica (CELPE);



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

---

**8. Acostamento de Certidão Negativa de Débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI, vez que o documento acostado não possui o condão de certificar o pagamento regular da referida taxa;**

**9. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto (COMPESA);**

Por fim, visto que não foi apresentada a minuta contratual, recomenda-se que esta seja redigida à Luz do art. 55, da Lei 8.666/93, que dispõe das cláusulas essenciais aos contratos administrativos, e em atenção às recomendações constantes na Orientação Técnica CGM nº 001/14, incluindo cláusulas que disponham acerca de: A) proposta do locador; B) no que tange à documentação do locador: comprovação de quitação regular de débitos relativos a IPTU, CELPE, TPEI e COMPESA.

Salvo melhor juízo, é o parecer.

Camaragibe, 03 de janeiro de 2022

*Juliana Xavier*

Juliana Rafaela Xavier Pereira  
Procuradora Municipal

*Natalia F. de Menezes Maciel*

Natalia Ferraz de Menezes Maciel