



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



PARECER VINCULANTE Nº 010/2021

Interessada: Secretaria Municipal de Administração (Memo nº 175/2021-SECAD/GAB)
Assunto: **Orientação – Procedimento – Processo de Dispensa de Licitação –**
Locação de Imóvel

Encaminhamento à ao gabinete da SECAD,

1. SÍNTESE FÁTICA

Trata-se de consulta do Secretário de Administração, Sr. Alex Norat, quanto ao procedimento administrativo para realização de dispensa de licitação para locação de imóvel, no caso, almoxarifado central da Prefeitura de Camaragibe.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA:

Visando atender às necessidades da secretaria solicitante, vem-se tratar do procedimento de Dispensa de Licitação, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, que dispõe:

*Art. 24. É dispensável a licitação:
omissis (...)*

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçipuas 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;

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

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.

Corroborando ainda em *decisum* diverso:





mediante prévia avaliação, único capaz de satisfazer o interesse público e (iv) o preço é compatível com os valores de mercado, os fatores "instalação" e "localização" são relevantes para a escolha do imóvel; (iii) o imóvel é o jurídico para a avença, qual seja: que (i) o imóvel atende finalidades precípuas da Administração; (ii) Dispensa de Licitação para locação do respectivo imóvel, observando-se, em especial, o núcleo público municipal, tal exclusividade deve ser justificada nos autos, dando legitimidade à realização

Por sua vez, caso um único imóvel se apresente como apto e frutível às necessidades do ente proposita oferecida pelas licitantes;

contratação será definida após realização de pesquisa de mercado e resultará da seleção da melhor atender às suas necessidades deverá proceder com a licitação, quando, então, o custo da futura Em continuidade, caso a Administração encontre uma pluralidade de imóveis capazes de atualmente locado.

chamamento público ao valor pago a título de aluguel em face imóvel que, eventualmente, esteja se alcançar a finalidade almejada, mas não o valor da futura contratação, não havendo vinculação do características essenciais de instalação e localização consideradas relevantes pela Administração pra No Edital de Chamamento Público deve constar a descrição do imóvel, destacando-se as (requisitos de instalação e localização) do imóvel a ser adquirido/alugado.

grande circulação, onde a Administração deverá expressar as condições estruturais mínimas de compra/aluguel de imóveis, sendo formalizados através de Edital, publicado nos periódicos de idôneo e eficaz instrumento de gestão; tendente a dar maior publicidade e transparência ao processo Nesse sentido, esclarecemos que o Aviso de Procura/Chamamento Público consiste num proceder previamente com a publicação de Edital de Procura/Chamamento Público. Permissa, máxima vênia, consignamos que a Secretaria Ordenadora deve, preferencialmente,

"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 precípuas da Administração, cuja necessidade de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

II. 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).

MUNICÍPIO DE CAMARAGIBÉ
 PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
 PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS





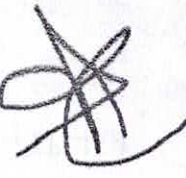
MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

PREFEITURA
Fls. 081
CAMARAGIBE

Neste caso, realizando-se a contratação direta por dispensa, haverá a produção do correspondente Laudo Técnico e verificação da compatibilidade do valor da proposta de aluguel com o praticado em mercado.

Neste sentido, é que se observa a necessidade de juntada de uma série de documentos a fim de que sejam preenchidos os requisitos legais para realização regular de dispensa de licitação com fulcro no art. 24, X, da lei nº 8.666/93, quais sejam (conforme *check list* abaixo), de acordo com a **Orientação Técnica CGM nº 001/2019, em anexo**, especificamente:

1. Solicitação de autorização encaminhada pela Secretaria solicitante, acompanhada de declaração emitida que ateste a inexistência de imóvel próprio do Município adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante () fls. ____;
2. Publicação, em portal eletrônico, de aviso de intenção de contratar (Edital de Chamamento Público), indicando os requisitos de instalação e localização do imóvel necessários para o atendimento da necessidade administrativa () fls. ____;
3. Tratando-se de contratação por dispensa de licitação, justificativas que demonstrem que (i) o imóvel atende finalidades precípuas 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 () fls. ____;
4. Laudo de avaliação do imóvel, com demonstração de que a metodologia para o cálculo avaliatório é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante inferência estatística, conforme a NBR nº 14653-2, acompanhado de registro fotográfico () fls. ____;
5. Termo de Vistoria do Imóvel, conforme padrão ANEXO II da Orientação Técnica CGM nº 001/2019;
6. Cópia da certidão de registro do imóvel () fls. ____ ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel, a serem avaliados no caso concreto () fls. ____;
7. Proposta do locador quanto ao valor da locação () fls. ____;
8. Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU () fls. ____;
9. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI () fls. ____;



18. Nota de empenho prévia no valor integral da contratação () fls. _____ ou, caso o contrato ultrapasse o exercício financeiro, empenho em valor suficiente para as

- g) cláusula orgamentária, com a indicação da nota de empenho respectiva, e previsão de apostilamento dos empenhos relativos aos exercícios seguintes, tão logo iniciado o exercício financeiro () caso o contrato ultrapasse o exercício financeiro () ;
- f) previsão de apostilamento dos empenhos relativos aos exercícios seguintes, sob pena de preclusão () ;
- e) previsão de assinatura do contrato de locação dentro do prazo de ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, a contar da data de assinatura do contrato por ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, sob pena de preclusão () ;
- d) previsão de assinatura do contrato de locação dentro do prazo de ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, a contar da data de assinatura do contrato por ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, sob pena de preclusão () ;
- c) previsão de assinatura do contrato de locação dentro do prazo de ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, a contar da data de assinatura do contrato por ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, sob pena de preclusão () ;
- b) previsão de assinatura do contrato de locação dentro do prazo de ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, a contar da data de assinatura do contrato por ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, sob pena de preclusão () ;
- a) previsão de assinatura do contrato de locação dentro do prazo de ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, a contar da data de assinatura do contrato por ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, sob pena de preclusão () ;

17. Minuta de contrato de locação contendo as informações a seguir:

- a) qualificação das partes () ;
- b) endereço do imóvel () ;
- c) prazo inicial e final da locação () ;
- d) valor da locação, redigido por extenso, em conformidade com a proposta de locação, tendo como limite superior o valor adotado no laudo de avaliação do imóvel () ;
- e) cláusula de especificação da responsabilidade quanto aos tributos e aos encargos acessórios () ;
- f) previsão de assinatura do contrato de locação dentro do prazo de ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, a contar da data de assinatura do contrato por ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, sob pena de preclusão () ;
- g) cláusula orgamentária, com a indicação da nota de empenho respectiva, e previsão de apostilamento dos empenhos relativos aos exercícios seguintes, tão logo iniciado o exercício financeiro () caso o contrato ultrapasse o exercício financeiro () ;

16. Nos Contratos cujo pagamento dos tributos referentes ao imóvel (IPTU e outros) sejam imputados à Administração locatária deve-se verificar a validade do preço final em relação aos preços de mercado após diluição do valor do(s) tributo(s) nas 12 (doze) parcelas mensais e soma dessas ao valor efetivo da contratação () fls. _____;

15. Espaço (espaço) que demonstre a distribuição dos setores do órgão ou entidade locatária e de seus recursos humanos, nos cômodos do imóvel a ser locado, acompanhado de registro fotográfico () fls. _____;

14. Processo licitatório ou ato de dispensa de licitação, devidamente acompanhados do ato de homologação ou de ratificação (e suas respectivas publicações), conforme o caso () fls. _____;

13. Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso () fls. _____;

12. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto () fls. _____;

11. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica () fls. _____;

10. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato () fls. _____;





MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



despesas do exercício e empenho residual no início do exercício seguinte, devidamente registrado em termo de apostilamento() fls. ____;

Assim, desde que devidamente satisfeitas as exigências supra, não haverá óbice à realização do contrato de aluguel de imóvel por meio do procedimento de Dispensa de Licitação, com fulcro no inciso X, do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93, sendo imperativo à Administração praticar os atos necessários ao objetivo pretendido, em conformidade com os princípios insertos no “caput” do art. 37, da Constituição Federal de 1988.

Ressalta-se, ainda, que a **Orientação Técnica CGM nº 001/2019**, ainda dispõe sobre a necessidade de nomeação de Gestor em face dos contratos de locação imobiliária celebrados pelo poder público municipal, o qual deve ser formalmente designado mediante Portaria pelo Secretário contratante, publicada no Diário Oficial do Município e devidamente comunicada à Controladoria do Município, para fins de controle.

Por fim, a referida Orientação da Controladoria Geral do Município ainda dispõe que, na **hipótese de prorrogação contratual**, deverá ser encaminhada a **justificativa da prorrogação**, pautada na manutenção das condições legitimadoras da dispensa de licitação (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) e o **Termo Vistoria do imóvel, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias antes do término da vigência do contrato**, os quais devem estar acompanhados pelas certidões de regularidade e condições de habilitação exigidas quando da contratação originária e, também, pela correspondente comprovação de disponibilidade orçamentária, de acordo com as exigências da Lei nº 8.666/93.

Registre-se, em tempo, que a Orientação Técnica CGM nº 001/2019 ainda dispõe sobre condições para Recebimento, Reforma Devolução do Imóvel, dentre outras providências, as quais devem ser observadas por todas as Secretarias Municipais.

1. **CONCLUSÃO:**

Pelo exposto, esclarece-se que o Chamamento Público eventualmente realizado precede o processo de contratação direta por dispensa (art. 24, X, da Lei nº 8.666/93). Esta providência prévia



MUNICÍPIO DE CAMARAGIBE
 PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
 PROCURADORIA CONSULTIVA E DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

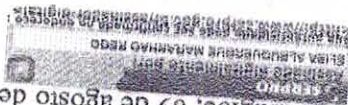
referente à publicação de Edital de Chamamento Público, deve ser preferencialmente atendida em prol da ampla publicidade da intenção administrativa em contratar, de forma de ampliar as possibilidades de propostas viáveis, oportunizando-se a escolha daquela mais vantajosa através de procedimento licitatório, caso haja mais de um imóvel apto à locação desejada pela Administração Municipal.

Porém, não havendo mais de um imóvel hábil a atender a necessidade administrativa, a contratação através de Dispensa de Licitação, pautada no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, será justificada diante de: (i) fatores "instalação" e "localização" relevantes para a escolha do imóvel; (iii) ser o imóvel o único capaz de satisfazer o interesse público e (iv) compatibilidade do preço com os valores de mercado, mediante prévia avaliação. Este respaldo jurídico deve ser documentalmente comprovado com os documentos elencados no checklist acima apresentado, em consonância com a Orientação Técnica GCM nº 001/2019.

Assim, orienta-se a SBCAD a adotar as providências acima descritas, formalizando-se regularmente os autos, apenas com os documentos que sejam pertinentes à nova contratação, em prol da transparência processual.

De toda forma, conforme acima disposto, em prol do intuito colaborativo, encaminha-se minuta de Edital de Chamamento Público para locação de Imóvel, sem nenhuma vinculação a processo administrativo específicos de contratação, ressalta-se.

Camaraçibe, 09 de agosto de 2021.



Elisa Albuquerque Maranhão Rego
 Procuradora de Município
 Matr. 0.005945

De acordo, devendo ser atribuído caráter vinculante ao Parecer.

[Handwritten signature]