



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

PARECER LICITATÓRIO Nº 089/2022/PROGEM

Interessado: Secretaria de Educação

Assunto: Referente ao Processo Administrativo nº 029/2022— Dispensa de Licitação nº 015/2022 —Objeto: Locação de imóvel para funcionamento de escola da rede municipal de ensino – Escola Municipal São Vicente de Paula.

EMENTA: Dispensa de Licitação. Locação de Imóvel. Lei 8.666/93, art. 24, inciso X. Orientação Técnica CGM nº 001 de 14 de agosto de 2019.

1. SÍNTESE FÁTICA

Trata-se de consulta formalizada pelo Secretário de Saúde, Sr. Antônio Amato, por intermédio do Memorando nº 244/2022, subscrito aos 23/03/2022 e encaminhado à Procuradoria Geral deste Município contendo consulta acerca da possibilidade jurídica de celebração de contrato de locação de imóvel localizado à Rua Portugal, nº 08, bairro do Aroeiro, Lote 01, quadra O, loteamento Vila Nova, Várzea, Camaragibe-PE, para funcionamento da Escola Municipal Vicente de Paula.

O Processo veio acompanhado de:

1. Capa – Dispensa de Aluguel de Imóvel;
2. Memorando nº 244/2022 SEDEC à PROGEM – Solicitação de Parecer Jurídico, assinado por Mauro José da Silva – Secretário de Educação;
3. Memorando nº 40/2022 SEDEC à COTRIM – Solicitação de avaliação de imóvel para fins de aluguel, assinado por Mauro José da Silva – Secretário de Educação, fls. 01;
4. Despacho CAI à SEDEC – Encaminhamento de avaliação, fls. 02;
5. Registro do Imóvel, fls. 03 – 11;
6. Parecer Técnico nº 05/2022, Valor da Avaliação Imobiliária: R\$ 6.276,00 (seis mil, duzentos e setenta e seis reais), fls. 12 – 13;
7. Relatório Fotográfico, fls. 14 – 17;
8. Extrato Condensado de Débitos, fls. 18 - 21;
9. Certidão Positiva com efeito de Negativa nº 62.614 - IPTU, válida até 13/04/2022, fls. 22 - 25;



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



10. Certidão Negativa de Débitos - COMPESA, emitido em 21/03/2022, fls. 26;
11. Declaração de Quitação Anual de Débitos - NEOENERGIA, ano base 2020, fls. 27;
12. Carteira Nacional de Habilitação – Luiz Francisco da Silva, fls. 28;
13. Comprovante de Residência – Luiz Francisco da Silva, fls. 29;
14. Ofício nº 33/2022 Prefeitura Municipal de Camaragibe ao Sr. Luiz Francisco – Proposta para Locação de Imóvel, fls. 30;
15. Carta de Aceitação da Proposta de Locação de Imóvel, no valor de R\$ 6.276,00 (seis mil, duzentos e setenta e seis reais), assinada por Luiz Francisco Silva, fls. 31;
16. Minuta do Contrato, fls. 32 – 36;
17. Nota de Reserva Orçamentária nº 58, no valor de R\$ 75.312,00 (setenta e cinco mil, trezentos e doze reais), fls. 37.

É o que basta relatar. Segue análise.

2. ANÁLISE JURÍDICA

De prêmio, cumpre assinalar que o presente feito objetiva a locação de imóvel para dar continuidade funcionamento da Escola Municipal Vicente de Paula, situado à Rua Portugal, nº 08, bairro do Aroeiro, Lote 01, quadra O, loteamento Vila Nova, Várzea, 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;

Nesta trilha, 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.



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

Isto posto, e com o intuito de corroborar tal entendimento, 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 frustre 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.

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 precípuas 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS



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.

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 precípuas 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.

É importante ressaltar, aqui, que a locação de imóvel pela Administração com fulcro no art. 24, X, e art. 26, parágrafo único, II da Lei nº 8.666/93 depende da comprovação de que o imóvel escolhido é o único a satisfazer as necessidades de instalação e localização da Administração, em razão da ausência de outro imóvel similar e disponível.

No que tange aos requisitos legais acima elencados relativos à dispensa de licitação para locação de imóveis, consta no Memorando nº 244/2022 justificativa à contratação nos seguintes termos:

Informamos que a dispensa para o aluguel do referido espaço, justifica-se em vista da Escola São Vicente de Paula está passando por uma reforma para melhorar as condições de infraestrutura, que permitam o funcionamento das atividades pedagógicas da escola acima mencionada.

Diante da situação e aguardando a conclusão da reforma da Escola São Vicente de Paula, se faz necessário alugar e organizar um espaço, para onde possam ser transferidas as ações de funcionamento da Escola São Vicente de Paula. E no entorno da referida Escola, o único espaço encontrado para adequação das ações de ensino é o espaço acima descrito.

Sucedendo que não foi acostado aos autos pesquisa de mercado que **atesta vantajosidade na contratação**, requisito basilar previsto no inciso X do art. 24 acima colacionado. Cumpre salientar que a referida pesquisa de mercado é exigida também a nível municipal, nos termos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMARAGIBE
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PROCURADORIA ESPECIALIZADA EM LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS



do item 3 da Resolução CGM 0119, que dispõe sobre a formalização de contratos de locação de imóveis celebrados pelo Poder Público Municipal. *In verbis*:

3. contratação por dispensa de licitação, justificativa que demonstre 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 valores de mercado, mediante prévia avaliação;

Nesse toar, faz-se necessário que **seja atestado, mediante pesquisa de mercado, que o imóvel pretendido é o único capaz de satisfazer o interesse público, em consideração aos fatores “instalação” e “localização”, e que o valor é compatível com os valores de mercado.**

Verifica-se do Parecer Técnico acostado aos autos de fls. 12-13 que foi realizada avaliação no imóvel em 15/02/2022, onde foi estimado um valor máximo para a contratação de **RS6.276,00 (seis mil, duzentos e setenta e seis reais)**. Em atenção aos autos de fls. 31, verifica-se que o Sr. Luiz Francisco da Silva aceitou o valor proposto. Ademais, foi acostada Nota de Reserva Orçamentária nº 58, em **valor suficiente para a satisfação da despesa no exercício atual** (fls. 37).

No que se refere à documentação apresentada, foi observada a necessidade de suplementação dos autos em face às exigências previstas na Resolução CGM 01/19, quer sejam:

8) Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios TPEI;

9) Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica (CELPE), visto que o documento acostado aos autos se refere ao exercício de 2020;

Por seu turno, quanto ao contrato, verifica-se que a minuta apresentada atende às exigências mínimas previstas no art. 55, da Lei 8.666/93.

3. CONCLUSÃO



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



Diante o exposto, opina-se pela POSSIBILIDADE de realização da Dispensa de Licitação para locação do imóvel pretendido, CONDICIONADA À **REALIZAÇÃO DE PESQUISA DE MERCADO** que ateste o preenchimento dos seguintes quesitos:

1. **o imóvel atende finalidades precípua da Administração;**
2. **os fatores “instalação” e “localização” são relevantes para a escolha do imóvel;**
3. **o imóvel é o único capaz de satisfazer o interesse público, e**
4. **o preço é compatível com valores de mercado, mediante prévia avaliação;**

Ademais, necessário ainda a suplementação dos autos com a seguinte documentação:

- A. **Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios TPEI;**
- B. **Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica (CELPE), visto que o documento acostado aos autos se refere ao exercício de 2020;**

Salvo melhor juízo, é o parecer.

Camaragibe, 01 de abril de 2022

Juliana Xavier

Juliana Rafaela Xavier Pereira
Procuradora do Município

Natalia Ferraz de Menezes Maciel

Natalia Ferraz de Menezes Maciel
Procuradora do Município