



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOURE**  
**Assessoria Jurídica**

**Parecer nº 2312-003/2023**

**Assunto: Renovação Contratual – Locação de Imóveis**

Vem, a esta Assessoria Jurídica do Município, solicitação de parecer conclusivo acerca da possibilidade de renovação do contrato de locação de imóvel com a **EDSON RAIMUNDO PINHEIRO CHAVES**, imóvel este em que funciona a sede do Conselho Municipal de Educação.

Sabe-se que, apesar de estar inserta no rol de dispensa de licitação, a possibilidade de a Administração Pública realizar locação de imóveis se coaduna mais com caso de inexigibilidade, posto que, apenas aquele imóvel escolhido, tem o condão de possibilitar à Administração a execução dos serviços públicos necessários.

Neste esteio, deve-se levar em consideração dois procedimentos padrões em processos de dispensa de licitação que impliquem em locação de imóveis. Um seria a justificativa acerca da essencialidade de tal imóvel à Administração e, outro, seria a comprovação de que o preço aferido pelo contrato está de acordo com a realidade mercadológica.

O TCU já assentou tais entendimentos por meio dos acórdãos a seguir transcritos:

***Dispensa de Licitação: necessidade de comprovação de que o imóvel a ser locado é o único que atende aos interesses da Administração Pública***

*Em representação feita ao TCU, foi noticiada possível irregularidade constituída na ausência de licitação e na inobservância dos princípios constitucionais da impessoalidade e da moralidade, quando da locação, com a utilização de recursos públicos da área de saúde, de imóvel de propriedade do cônjuge da ex-Prefeita do município de Guarabiras, na Paraíba. Ao examinar as razões de justificativa apresentadas pela responsável, a unidade técnica registrou o fato de o proprietário do imóvel locado ser esposo da então Prefeita de Guarabiras, ou seja, a Prefeitura havia locado um imóvel da própria Prefeita, por intermédio do esposo desta. Acresceu, ainda, que “o fato de eventualmente ter havido inabilidade no ato de contratação com*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SOURE

### Assessoria Jurídica

*dispensa de licitação, com inobservância das devidas cautelas de justificativa como previsto no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993 não conduz à exclusão da culpabilidade". Caberia, ainda na opinião da unidade técnica, até se discutir o dolo na utilização da dispensa de licitação, mas seria indubitável a ofensa a diversos princípios constitucionais, como o da legalidade, o que levaria à reprovação da conduta da ex-Prefeita. Citando precedente jurisprudencial, a unidade técnica anotou que "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". Assim, "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". Como, na espécie, haveria pelo menos outro imóvel que serviria ao intuito da administração municipal, não seria possível a utilização da hipótese do art. 24, inc. X, da Lei 8.666/1993, como fundamento da contratação direta. O relator, ao concordar com a unidade técnica, destacou, em seu voto, que "havia pelo menos outro imóvel com características semelhantes, que poderia servir de alternativa à locação", o que, portanto, leva à incorreção quanto ao procedimento de se dispensar a licitação com base no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993. Votou, em consequência, pela aplicação de multa à ex-Prefeita, bem como pela expedição de determinação corretiva e de alerta ao município de Guarabira, a fim de que sejam evitadas ocorrências semelhantes em situações futuras. O Colegiado acolheu, por unanimidade, o encaminhamento sustentado pelo relator. Precedentes citados: Acórdão n.º 444/2008-Plenário. **Acórdão n.º 5281/2010-1ª Câmara, TC-030.588/2007-5, rel. Min. José Múcio Monteiro, 24.08.2010.***

***Dispensa de licitação para aquisição imóvel com base no art. 24, inc. X, da Lei 8.666/1993: é necessária a realização de apenas uma avaliação prévia***

*Representação ao TCU trouxe notícias a respeito de prováveis irregularidades na gestão do Conselho Regional de Farmácia do Estado do Rio Grande do Sul - (CRF/RS). Dentre elas, estaria a não realização de três avaliações de imóvel a ser adquirido pelo CRF/RS, tendo por fundamento o art. 24, inc. X, da Lei 8.666/1993, conforme, inclusive, houvera sido orientado mediante parecer da área jurídica do Conselho Federal de Farmácia. Todavia, para o relator, não se configurou irregularidade, uma vez que "o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93 prevê a realização de somente uma avaliação prévia do imóvel, o que foi cumprido". Assim, no ponto, votou pela improcedência da representação, no que foi acompanhado pelos demais membros do Colegiado. **Acórdão n.º 549/2011-2ª Câmara, TC-033.844/2010-0, rel. Min-Subst. Augusto Sherman Cavalcanti, 01.02.2011***

Destarte, verifica-se que a possibilidade legal de se realizar locação de imóveis por meio de dispensa de licitação se funda, inicialmente, na demonstração, pela Administração, acerca da essencialidade do imóvel pretendido e, também, pela



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SOURE Assessoria Jurídica

comprovação de que o valor do aluguel está dentro da realidade mercadológica nos termos definidos na lei nº 8.666/1993.

Da mesma forma, a renovação deve se pautar pela manifestação acerca da manutenção de tais requisitos, ou seja, que o imóvel continua indispensável à Administração e que o valor do aluguel segue dentro da realidade mercadológica, o que pode ser realizado através de avaliação prévia pela área competente da Municipalidade.

Afora isso, tem-se, também, que a Locação de Imóveis é matéria de direito privado e, desta forma, seus contratos – mesmo os mantidos com a Administração Pública – são regidos pela Lei nº 8.245/1991. É o que se extrai do art. 63, §3º, I, da Lei nº 8.666/1993, o qual reza:

Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

[...]

**§ 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;**

Portanto, a regra de prazo para renovação contratual está diretamente relacionada à Lei de Locações, tal qual se depreende do entendimento adotado pelo Tribunal de Contas da União, em consulta formulada pela Advocacia Geral da União (AGU):

CONSULTA. DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. CONHECIMENTO.

1. Pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/1993, não se aplicam aos contratos de locação em que o Poder Público for locatário as restrições constantes do art. 57 da Lei.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOURE**  
**Assessoria Jurídica**

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.

**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. (AC-1127-20/09-P)**

Portanto, cumprindo-se os requisitos acima delineados, a renovação do contrato até o dia 31.12.2023 é possível.

É o parecer, S.M.J.

Soure (PA), 23 de Dezembro de 2023.

**Ely Benevides de Sousa Neto**  
**Assessor Jurídico – OAB/PA 12.502**