Parecer nº 2312-004/2023

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 **MELISSA CORREA CASSIANO,** imóvel este em que funciona a sede da Secretaria 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*

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 induvidável 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

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 o 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**

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.

ASSINADO DIGITALMENTE
ELY BENEVIDES DE SOUSA NETO
DATA
23/12/2023
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

Ely Benevides de Sousa Neto

Assessor Jurídico – OAB/PA 12.502