



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

**PARECER LICITATÓRIO Nº 023/2022 / PROGEM**

**Da: Procuradoria Geral do Município**

**Para: Secretaria de Desenvolvimento Econômico - SEDEC**

**Em atenção ao Memo 036/2022 SEDEC**

**Assunto:** Referente à locação de imóvel para instalações da COPE – Central de Operações de Pernambuco.

**EMENTA:** DIREITO ADMINISTRATIVO.  
 DISPENSA DE LICITAÇÃO. ART. 24, X DA LEI Nº  
 6.666/93. LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

**1 RELATÓRIO**

Por intermédio do Memo 036/2022 SEDEC, formalizou-se consulta para contratação direta – locação de imóvel para instalações da COPE – Central de Operações de Pernambuco – na propriedade de endereço sito à Rua Getúlio Alves de Albuquerque, 17, Timbi.

De início, cumpre informar que os presentes autos foram digitalizados e passam a integrar acervo digital desta Procuradoria Municipal. Ato contínuo, informe-se a ausência de numeração das páginas – que, digitalizadas, compõem-se em número de 29 laudas.

Ainda que não numerado, depreende-se tratar-se de procedimento para contratação direta POR DISPENSA LICITATÓRIA com vistas à locação de imóvel - subsunção normativa ao Art. 24, X, Lei 8666/93.

■ **Necessário, portanto, inserir numeração do Processo Administrativo e Licitatório e da correlata numeração da Dispensa.**

Solicitação e justificativa formalizadas pelo Sr. Secretário de Desenvolvimento Econômico, Sr. Felipe Cabral de Melo – **JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DO IMÓVEL CONSIDERANDO LOCALIZAÇÃO, FINALIDADE E – de se observar a necessidade de certificar a INEXISTÊNCIA DE OUTRO IMÓVEL COM AS MESMAS CONDIÇÕES.**

■ Ausente declaração de disponibilidade de recursos orçamentários, indicação de rubrica.  
 Este documento foi assinado digitalmente por Renata Florencio Sobral.  
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código DBE4-777A-C5BD-796D.



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

Pede-se certificação pela Secretaria de Finanças a efetiva disponibilidade orçamentária para fazer frente à futura contratação, declarando, ainda, o respeito às normas de direito financeiro e à LRF.

■ Ausente conjunto de pesquisas de mercado para mesmo objeto – certificação de compatibilidade mercadológica.

Juntada do **Parecer Técnico - Laudo de Avaliação 001/2022** – que legitima as fotografias que o seguem, porquanto ilegíveis nesta ocasião.

Seguido por declarações de vontade e de aceitação do preço por Marcelo José Correa de Araujo – herdeiro da propriedade conforme declarações do Inventariante - reputo necessária a regularização fiscal – ■ **na qual se inserem a regularidade escritural, recolhimentos de tributos de transmissão e certidões negativas de ônus reais e de débitos fiscais.** Por fim, certidões negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI – e declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto, em sendo o caso.

Nas minutas de instrumento contratual que amparam o presente procedimento, importante ressaltar a indicação do **gestor do Contrato, à cláusula 13ª – Feliciano Silva, solicitando seja o mesmo qualificado com matrícula/CPF.**

É o relato.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

Inicialmente, deve-se salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos constantes dos autos até a presente data, e que **incumbe, a este órgão jurídico prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito das demais Secretarias, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa, considerando-se a segregação de funções aplicável ao procedimento licitatório.**

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, vem-se analisar minuta para locação de imóvel.

A hipótese encontra subsunção legal na 8666/93:

*Art. 24. É dispensável a licitação:*



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

*omissis (...)*

*X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçpuas 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;]*

Transcrevendo doutrina<sup>1</sup> de Renato Geraldo Mendes e Egon Bockmann Moreira, ao comentarem o inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93:

*“a solução (objeto) é singular quando ela é única, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular, como nos incs. X e XV (aquisição de obras de arte e objetos históricos) do art. 24 da Lei nº 8.666/93”.*

Em cotejo ao permissivo legal colacionado, é possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem ser assinalados visando conferir regularidade à contratação pretendida, quais sejam: **a) instalações que comportem o aparato Administrativo; b) localização; c) compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de 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.

Neste toar, 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 frustrate a finalidade a acudir” (Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277)*

<sup>1</sup> (MENDES, Renato Geraldo/MOREIRA, Egon Bockmann. *Inexigibilidade de licitação. Repensando a contratação pública e o dever de licitar. Curitiba: Zenite, 2016. p. 150 e 151. Destacamos).*  
Este documento foi assinado digitalmente por Renata Florencio Sobral.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código DBE4-777A-C5BD-796D.



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

Ou seja, via de regra, a contratação de locação de imóveis pela Administração Pública através de Dispensa de Licitação é plenamente possível, desde sejam observadas as determinações legais. Preleciona a Corte de Contas da União:

*"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 preçpuas 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).*

Desta feita, necessário que a Secretaria verifique a compatibilidade do valor da locação do imóvel com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, considerando as condições acima justificadas, com a proposta do locador, tendo como limite superior o valor adotado no laudo de avaliação do imóvel .

Ademais, e extremamente importante, revela-se a averiguação das condições de habilitação e regularidade fiscal:

*Art. 27. Para a habilitação nas licitações exigir-se-á dos interessados, exclusivamente, documentação relativa a:*

- I - habilitação jurídica;*
  - II - qualificação técnica;*
  - III - qualificação econômico-financeira;*
  - IV - regularidade fiscal e trabalhista; (Redação dada pela Lei nº 12.440, de 2011) (Vigência)*
  - V - cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal. (Incluído pela Lei nº 9.854, de 1999)*
- Grifa.*

Como bem preleciona o Blog Licitatório Zenite<sup>2</sup>:

2

<https://zenite.blog.br/e-possivel-manter-ou-prorrogar-contrato-de-locacao-de-imovel-cujo-contratado-esteja-em-situacao-de-irregularidade-fiscal/>

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Florencio Sobral.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código DBE4-777A-C5BD-796D.

Este documento foi assinado digitalmente por Renata Florencio Sobral.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código DBE4-777A-C5BD-796D.



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

*Essa conclusão não se altera diante da celebração de contratos de locação de imóveis. Isso porque, de acordo com o art. 62, § 3º, inc. I, da Lei nº 8.666/93, aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber, "aos contratos (...) de locação, em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado". Logo, entende-se que o dever de aferir as condições de habilitação decorre de norma geral.*

No caso, a comprovação de atendimento aos requisitos de habilitação definidos pelos arts. 27 a 31 da Lei nº 8.666/93 não conflita com o regime jurídico de direito privado que rege os contratos de locação.

Entendo insuficiente para a confirmação da regularidade escritural a declaração do inventariante – considerando diversos fatores como a não identificação de outros co-herdeiros legítimos ou outros ônus escriturais desconhecidos.

*Art. 54. Os contratos administrativos de que trata esta Lei regulam-se pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.*

*§ 1º Os contratos devem estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, em conformidade com os termos da licitação e da proposta a que se vinculam.*

*§ 2º Os contratos decorrentes de dispensa ou de inexigibilidade de licitação devem atender aos termos do ato que os autorizou e da respectiva proposta.*

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

- I - o objeto 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,*



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

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 inexistiu, 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.

§ 1º (Vetado). (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

§ 2º Nos contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aquelas domiciliadas no estrangeiro, deverá constar necessariamente cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, salvo o disposto no § 6º do art. 32 desta Lei.

Art. 1.791. A herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros.

Parágrafo único. Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio.

Art. 1.797. Até o compromisso do inventariante, a administração da herança caberá, sucessivamente:

I - ao cônjuge ou companheiro, se com o outro convivia ao tempo da abertura da sucessão;

II - ao herdeiro que estiver na posse e administração dos bens, e, se houver mais de um nessas condições, ao mais velho;



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

III - ao testamenteiro;

IV - a pessoa de confiança do juiz, na falta ou escusa das indicadas nos incisos antecedentes, ou quando tiverem de ser afastadas por motivo grave levado ao conhecimento do juiz.

Assim, desde que atendidas as providências acima, estará viabilizada possibilidade da contratação ora pretendida, com fulcro no inciso X, do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, 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.

### 3. CONCLUSÃO

As certificações conferidas pela autoridade competente importaram nas declarações de 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. **Não competindo adentrar na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito das demais Secretarias, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnica ou administrativa, considerando-se a segregação de funções aplicável ao procedimento licitatório.**

██████████ no bojo deste opinativo, e considerando a inexistência de imóvel próprio do Município adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante e de inexistência de contratação em curso para o mesmo objeto/ mesma finalidade, ██████████

██████████ com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, atendidos os apontamentos supra.

É o parecer, salvo melhor juízo, que segue em 07 (sete) laudas, com subscrição desta signatária e assinatura com certificado digital – enviado eletronicamente nesta data.

Camaragibe, 14 de fevereiro de 2022.

RENATA FLORENCIO SOBRAL  
Procuradora do Município | Matrícula nº 101008