



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE IBATIBA-ES
PROCURADORIA

PARECER JURÍDICO

Referência: Processo administrativo nº 029/2022.

Assunto: Locação de imóvel. Dispensa de licitação.

Interessado: Diretoria Administrativa.

RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de parecer jurídico, encaminhada a esta Procuradoria, nos termos do art. 38, parágrafo único da Lei 8.666/93, na qual requer análise jurídica da legalidade do Processo de Dispensa de Licitação, para locação de imóvel de interesse da Administração.

Constam dos autos:

- Despacho da Presidência solicitando formalização de processo tendente a contratação do objeto, qual seja, locação de imóvel para instalação temporária de arquivo e setor administrativo da Câmara Municipal. (EVENTO 01) ¹
- Despacho do setor contábil demonstrando dotação orçamentária para a consecução da referida contratação; (EVENTO 02)
- Termo de Referência; (EVENTO 03)
- Laudo de avaliação de imóveis (pesquisa de mercado de imóveis) ² (EVENTO Nº 04)
- Minuta Contratual (EVENTO Nº 06)

Requerimento da empresa: HONILYA MATERIAL DE CONSTRUÇÃO EIRELI-ME (EVENTO 07)

ANÁLISE JURÍDICA

Trata-se de procedimento tendente a locação de imóvel por dispensa de licitação por esta Administração, tendo em vista a necessidade de remanejamento de espaço e setores desta Casa de Leis, em razão da realização de obras de infraestrutura no recinto da mesma.

¹ Ressalta-se que os critérios de escolha e a avaliação que justificam o atendimento das finalidades precípua da administração, que identifiquem a necessidade de instalação e localização são de responsabilidade exclusiva dos gestores públicos, não competindo a esta Procuradoria analisar critérios de cunha administrativo.

² Da mesma forma, não compete a esta Procuradoria avaliar a procedência e regularidade dos valores apresentados pelas cotações anexadas aos autos, cabendo ao setor competente avaliar o seu convencimento quanto ao valor balizado.

Rua Luiz Crispim, 29, Centro, Ibatiba-ES, CEP: 29.395-000
Telefone: (28) 3543-1806 E-mail: administrativo@camaraibatiba.es.gov.br



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE IBATIBA-ES
PROCURADORIA

Em análise ao procedimento verifico que a necessidade referenciada (locação de imóvel), foi aposta aos autos, fato que podemos constatar do despacho presidencial, ao qual citamos abaixo:

Cumprimento-o cordialmente, presta-se o presente para informar a Vossa Senhoria a necessidade de realizar locação de espaço para instalação temporária de arquivo e setor administrativo da Câmara Municipal. É sabido que a Câmara está passando por uma reforma que abrangerá troca da cobertura, gesso e pintura. A empresa responsável pela realização da obra notificou a respeito dos transtornos causados pela obra, bem como a necessidade que o local conte com o mínimo número de pessoas circulando para melhor desempenho. Atualmente a Câmara conta com espaço reduzido de salas, o deslocamento durante uma obra ficaria intransitável, e impediria o bom desenvolvimento dos trabalhos dos servidores, bem como dos funcionários da empresa responsável pela reforma. Considerando as justificativas apresentadas, a solicitação da empresa responsável pela execução da reforma, solicito que seja realizada a referida contratação.

No mesmo sentido, podemos verificar que foi colacionado aos autos requerimento da Empresa responsável pela reforma em andamento com os seguintes dizeres:

REQUERIMENTO

A empresa HONILYA MATERIAL DE CONSTRUÇÃO EIRELI – ME inscrita no CNPJ sob nº 27.425.241/0001-39 vem por meio deste solicitar providência referente a execução dos serviços contidos no Contrato nº 05/2021 firmado com a Câmara Municipal de Ibatiba, visto que nos serviços está previsto a troca do telhado da Câmara. Diante destes serviços, se faz necessário a retirada do telhado antigo e após esta etapa, realizar colocação de novo telhado. Considerando que a Câmara possui em uma parte da obra somente este telhado, não é possível realizar estes serviços com a permanência e funcionamento das salas administrativas da Câmara, pois além de barulho e sujeira e poeira ainda há a possibilidade de ocorrência de chuvas, acarretando até alguns danos em documentos e equipamentos



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE IBATIBA-ES
PROCURADORIA

administrativos. Diante do fato solicitado que seja estudado a possibilidade de remanejamento de salas para a execução dos serviços do telhado. Além do Serviço do telhado, a reforma possui outros serviços que pode afetar o funcionamento de salas administrativas, como lixamento de parede, aplicação de massa, dentre outros serviços.

Pelo exposto, e de análise da situação fática aqui disposta, a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública em suma, se resta configurada, sendo prevista em uma das situações legais de dispensa para o caso, previstas no art. 24, da lei nº 8.666/93; mais especificamente, em seu inciso X. Senão vejamos:

Art. 24- É dispensável a Licitação.

[...]

X- Para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Sobre o tema, o doutrinador Marçal Justen Filho, aduz que:

“Deverá verificar-se a compatibilidade do preço exigido com aquele de mercado. A Administração não poderá pagar o preço ou aluguel superior ao praticado para imóveis similares. A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber:

- a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;*
- b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais;*
- c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado. (FILHO, Marçal Justen, Comentários à Lei de*



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE IBATIBA-ES
PROCURADORIA

Licitações e Contratos Administrativos, 17ª ed. rev., São Paulo: RT, 2016, p. 508)”

Pela leitura do dispositivo previsto na lei 8.666/93, bem como na doutrina colacionada, nota-se que basicamente três requisitos são exigidos para consecução da referida contratação, quais sejam:

- I) Que o imóvel locado seja destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública;
- II) Que existam motivos justificadores (necessidade de instalação e localização) que condicionem a sua escolha;
- III) Que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

No que se refere ao item 01 e 02, verifico que através do despacho presidencial inicial, o Termo de Referência, bem como o requerimento constante de evento nº 07, que houve atendimento de tais requisitos, tendo em vista as informações ali prestadas; Mais precisamente no que se refere ao item 02, verifico que constam dos autos a seguinte informação em anexo ao laudo de avaliação do imóvel localizado na rua Luiz Crispim, nº 39: *“LOCAL PRÓXIMO A SEDE DA CAMARA MUNICIPAL DE IBATIBA E DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA, FACILITANDO ACESSO DOS SERVIDORES E POPULAÇÃO INTERESSADA. A CÂMARA POSSUI SISTEMA DE CONTABILIDADE INTEGRADO AO SISTEMA DA PREFEITURA MUNICIPAL, POR TAL MOTIVO A LOCALIZAÇÃO PRÓXIMA É DE EXTREMA IMPORTÂNCIA PARA O FUNCIONAMENTO ADEQUADO DOS SISTEMAS.”*, Declaração que esta Procuradoria entendeu como justificativa para a escolha de referido imóvel.

No que se refere ao requisito de item III, verifico que foram colacionados aos autos, avaliação de mercado de imóveis, com o objetivo de demonstrar que o preço auferido se encontra dentro dos padrões de mercado.

No mais, importante ressaltar que o procedimento de dispensa de licitação exige segundo a Lei nº 8.666/1993, o seguinte:



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE IBATIBA-ES
PROCURADORIA

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 03 (três) dias, à autoridade superior, para ratificações e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Conforme já citado, as justificativas para a referida contratação estão presentes nos autos, no mais, devendo a Administração se atentar para a comunicação, bem como a publicação na imprensa oficial no prazo previsto no dispositivo supra.

Da Minuta do Contrato

A regulamentação dos contratos administrativos encontra-se prevista no artigo 54 e seguintes da Lei n.º 8.666/93, tendo o art. 55, da referida norma, previsto quais são as cláusulas que necessariamente deverão estar consignadas nos chamados contratos administrativos, sendo as seguintes:

“I - o objeto e 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, 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 inexigiu, 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). § 2º Nos contratos

Rua Luiz Crispim, 29, Centro, Ibatiba-ES, CEP: 29.395-000

Telefone: (28) 3543-1806

E-mail: administrativo@camaraibatiba.es.gov.br



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE IBATIBA-ES
PROCURADORIA

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.”

Na minuta do contrato em epígrafe, sugiro que sejam verificados:

- Itens com informações equivocadas como exemplo itens 3.1 e 11.1 e 3.3 (termos: “município” e “secretaria de saúde” e “setor de engenharia”);
- Não foi localizada a data para o pagamento mensal do aluguel, bem como demais despesas informadas no contrato;
- Verificar se no valor informado na cláusula quinta já consta ou deva constar os valores do IPTU.

No mais, se fazem presentes todas as cláusulas exigidas pela legislação.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, obedecidas as demais regras contidas na Lei Federal nº 8.666/1993, bem como, as ressalvas por nós expostas, opinamos que poderá ser adotado a modalidade de dispensa de licitação, podendo ser dado prosseguimento ao procedimento. Ressalto por fim, a necessidade de se observar no prosseguimento do procedimento os prazos para a publicação bem como, comunicação previstas no art. 26 da Lei 8.666/93.

É o parecer. À consideração superior.

Ibatiba, 14 de janeiro de 2021.

Leandro Santos Azeredo
Procurador
OAB/ES 16.231