



**INTERESSADO:** SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SMS.

**ASSUNTO:** CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE FISIOTERAPIA E REABILITAÇÃO MARIA BATISTA DE SOUZA.

## PARECER JURÍDICO

### **AUTORIZAÇÃO DE DISPENSA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – ART. 24, X, LEI 8.666/93 – POSSIBILIDADE – PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS.**

#### **I - DO RELATÓRIO:**

A pedido da Secretaria Municipal de Obras, Habitação e Serviços Urbanos - SMOHS, em face de justificativa apresentada, passamos a analisar as razões de fato e de direito que cercam a solicitação de “contratação de locação de bem imóvel para o funcionamento do Centro de Fisioterapia e Reabilitação Maria Batista de Souza”, com espeque no art. 24, X da Lei Federal nº 8.666/93, com a nova redação dada pelo Decreto n. 9.412 de 18 de junho de 2018.

Referida contratação se mostra visto que o município de Tenente Laurentino Cruz/RN, não possui prédios públicos que atendam às necessidades para o funcionamento do Centro de Fisioterapia e Reabilitação Maria Batista de Souza, localizado na zona urbana, em área pavimentada, onde não traga altos níveis de acidentes aos transeuntes e frequentadores, dando melhores condições para o atendimento à população, com estrutura que atenda a todos os critérios mínimos exigidos com espaços adequados para a distribuição dos aparelhos e equipamentos fisioterápicos.



A solicitação feita pela secretária responsável apresenta diversos pontos que fazem necessários para um melhor entendimento acerca do assunto que nos foi direcionado para parecer.

Informa que para garantir uma melhor qualidade de trabalho para os servidores vinculados a pasta o que estimula o desenvolvimento da cidade, por meio de planejamento, gerenciamento, melhorias e manutenções dos serviços de saúde e atividades essenciais atribuídas a Secretaria Municipal de Saúde.

Ainda traz especificado a solicitação da locação do imóvel, que este detenha além de uma boa localização, deve contar com uma área total de aproximadamente 111m<sup>2</sup> (cento e onze metros quadrados) dividido em 1 (uma) sala para maquinas, 2 (duas) salas para atendimento, 1 (uma) copa, 1 (um) banheiro com acessibilidade para cadeirantes e 1 (uma) sala para recepção com rampa de acessibilidade e corrimão, totalizando 6 (seis) compartimentos, todos com cerâmica, paredes pintadas, com forro de gesso e com tomadas em perfeito estado de funcionamento, atendendo todas as exigências e padrões necessários para um bom atendimento a toda população laurentinense.

Acompanhou o processo o laudo de avaliação/orçamento, realizado por comissão competente, Justificativa do setor interessado, previsão orçamentária, documentação relativa ao proprietário e ao imóvel a ser locado.

O Processo vem instruído com os seguintes documentos:

1. Memorando;
2. Solicitação da Despesa;
3. Termo de Referência;
4. Aviso da Chamada Pública - Procura de Imóvel nº 002/2022;
5. Publicação da Chamada Pública;
6. Proposta de Locação - Único Preponente;
7. Documentos Pessoais do Preponente;



8. Certidões do Preponente;
9. Escritura Pública do Imóvel;
10. Despacho Solicitando Dotação Orçamentaria;
11. Despacho do Ordenador de Despesa;
12. Declaração de Adequação Orçamentaria;
13. Despacho Autorizativo;
14. Despacho para a Procuradoria Emitir Parecer;

O mesmo foi distribuído a este Setor Jurídico para fins de atendimento do despacho supra.

O processo foi autuado em 21 de janeiro de 2022.

É o relatório.

## II - FUDAMENTAÇÃO JURIDICA:

Inicialmente, deve-se salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos constantes dos autos até a presente data, e que, em face do que dispõe o inciso V do Art. 2º da Lei Complementar nº 152/2006, que trata da criação da Procuradora Geral do Município, incumbe, a este órgão, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico.

Superada esta questão preliminar cumpre mencionar que a obrigatoriedade da licitação é um pressuposto de toda contratação pela Administração Pública, se apresentando como a melhor forma de obter o menor preço, o melhor produto e o melhor serviço.

À guisa de partida, insta sublinhar que a Constituição da República Federativa do Brasil, no art. 37, inciso XXI, e a Lei 8.666/93 dispõem sobre a regra da



obrigatoriedade de realização de procedimento licitatório antes da contratação de bens e serviços pela Administração Pública.

Entretantes, a própria Constituição Federal prevê que a retro-referida regra não é de incidência absoluta e coube à Lei de Licitações indicar as hipóteses “excepcionais” de contratação sem o rigor atinente à licitação, é dizer, de forma direta.

Tais hipóteses “não convencionais” referem-se aos art. 17, 24 e 25 do Estatuto Licitatório e correspondem, respectivamente, aos casos de licitação dispensada, dispensável e inexigível.

No que pertine à dispensa vislumbra-se a possibilidade de competição, podendo ser dispensável nas situações taxativamente inseridas no art. 24 da supracitada Lei.

*In casu*, o objeto da pretensa contratação diz respeito à locação de bem imóvel destinado a uma finalidade pública específica, hipótese a qual se subsume, perfeitamente, ao conteúdo normativo talhado no art. 24, inciso X da Lei de Licitações.

### III - MÉRITO

Após uma minuciosa análise do Estatuto de Licitações, mais precisamente do art. 24, inciso X, verifica-se, em rápidas interpretações, que o citado dispositivo legal prevê os seguintes requisitos/critérios para a utilização dessa hipótese de contratação direta:

- Destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;
- Existência de motivos (necessidade de instalação e localização) que condicionem a sua escolha, e
- Preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.



Destarte, o tripé de pressupostos acima indicados são de observância cogente (obrigatória), uma vez que derivam da lei, sendo, aliás, autoexplicativos, o que, diga-se de passo, dispensa quaisquer comentários complementares ou suplementares.

Nos termos da Consulta, o fulcro da mesma reside na possibilidade de utilização da dispensa de licitação para a contratação do objeto ora mencionado.

A proposta tem fundamento jurídico nos diplomas legais, a saber:

*Licitação dispensável é aquela que a Administração pode deixar de realizar, se assim lhe convier. A lei enumerou 26 casos (art. 24). Os serviços (que não sejam de engenharia) e as compras até 10% do limite previsto para o convite (art. 24, II) podem ser contratados diretamente pelos mesmos motivos que autorizam a dispensa de licitação para obras e serviços de engenharia de pequeno valor, ou seja, por não comportarem protelação e formalismos burocráticos. (MEIRELLES, Hely Lopes. Licitação e Contrato Administrativo. 14 ed. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 113).*

A locação de imóvel pelo poder público poderá ser realizada por dispensa de licitação ao amparo do inciso X do art. 24 da Lei nº. 8.666/93, desde: (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado, in verbis:

**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.*

O contrato de locação em que o Poder Público seja locatário encontrasse previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº. 8.666/93, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida lei e demais normas gerais, no que couber, bem como serão aplicados as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é a Lei nº. 8.245/91 alterada pela Lei nº. 12.112/2009.

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária, responde a indagação, o art. 62, § 3º, I, da Lei nº. 8.666/93, que preceitua:

*(...) § 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.*

Desse modo, percebe-se que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, reger-se-ão pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso, que nestes casos, as normas de Direito Privado aplicar-se-ão subsidiariamente.

Nas espécies contratuais da Administração, o professor Hely Lopes Meirelles classifica o contrato de locação celebrado pelo Poder Público como contrato semi-público, a saber: Contrato semi-público é o firmado entre a Administração e o particular, pessoa física ou jurídica, com predominância de normas pertinentes do Direito Privado, mas com formalidades previstas para ajustes administrativos e relativa supremacia do Poder Público.



Nesse sentido, a jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, no Processo AC nº 950461885-5. Rel. Juiz Paulo Afonso B. Vazo D.J de 11 nov. 98, p. 485, registra que: locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas de direito privado, aplicando-se lhe, na essência, a Lei do Inquilinato. Passível, inclusive a denúncia vazia.

Também, na mesma linha de raciocínio é a lição de Lucas Rocha Furtado sobre os aspectos dos contratos celebrados pela Administração Pública, *in verbis*: “Em resumo, pode a Administração Pública firmar contratos regidos predominantemente por normas de Direito Público e contratos nos quais predominam as regras de Direito Privado. De fato, não importa o nome que se dê a este segundo tipo: contrato privado, contrato semipúblico ou contrato administrativo de figuração privada. Haja vista a Administração contratante, em qualquer caso, sempre assumir posição de supremacia, podendo anulá-lo, por força do disposto no art. 59 da Lei nº. 8.666/93, modificá-lo e rescindi-lo unilateralmente, fiscalizar sua execução e aplicar sanções administrativas ao contratado, observados, sempre, os limites legais, e de se concluir que as potestades que caracterizam os contratos administrativos estarão sempre presentes em todos os contratos firmados pelas pessoas de Direito Público”.

Feitas essas considerações, observamos, ainda, que a Lei nº. 8.666, de 1993, em seu art. 62, § 3º, não determina que os contratos ali mencionados devam submeter-se ao disposto na norma geral contida no art. 57, que cuida da fixação dos prazos de vigência dos contratos administrativos. Assim, nada impede, por exemplo, que a Administração alugue imóvel por prazo superior ao exercício financeiro, não obstante tenha que observar o princípio geral que veda a celebração de contrato por prazo indeterminado.

Sobre a matéria supra, há um importante precedente registrado na jurisprudência do Tribunal de Contas da União em que foi decidido ser regular a prorrogação do contrato de locação por um período não superior a 60 meses, aduzindo o eminente relator do feito de que dessa maneira, não parece haver nenhum óbice legal às



prorrogações sucessivas do referido contrato, conforme os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8.666/93, aplicam-se aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma Lei, uma vez que a lei permite a sua celebração através de dispensa do processo licitatório.

Os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não eximem o futuro contratado por dispensa de licitação na locação de imóvel de sua regularidade jurídica nos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993. Entretanto, compulsando os autos encontramos documentos pessoais dos locadores, CPF, prova de propriedade do imóvel proposto para locação.

O procedimento licitatório será autorizado pelo titular do órgão ou entidade interessada, sendo devidamente justificada a dispensa de licitação pela seção encarregada de sua realização e ratificado pela autoridade competente, conforme a melhor doutrina (arts. 38 e 26 da Lei nº 8.666/93).

#### IV - CONCLUSÕES

Estudando o caso, concluo que a contratação do objeto em epígrafe, para garantir a prestação dos serviços públicos e observando a Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, em especial o disposto no artigo 24, inciso X, hipótese em que se enquadra a consulta submetida, configurando assim o interesse público, bem como estando o preço ajustado ao praticado no mercado local, opinamos pela Dispensa de Licitação.

Sugiro a Vossa Excelência à remessa desse parecer a Comissão de Licitação para continuidade do processo licitatório, caso seja vosso entendimento.

É o meu parecer. À consideração superior.

Tenente Laurentino Cruz/RN, 01 de fevereiro de 2022.



Estado do Rio Grande do Norte  
Prefeitura Municipal de Tenente Laurentino Cruz  
Procuradoria Geral do Município - PGM

Processo: 174/2022.

Folhas:

*Rosberg* 02/4/2022  
Assinatura/Portaria

---

Rosberg Gomes de Araújo  
Procurador Geral do Município - OAB/RN 12.197



### DESPACHO DE ENCAMINHAMENTO

Encaminho o presente procedimento a Secretaria de Administração, Informática e Recursos Humanos, Processo nº 174/2022 – contratação de locação de bem imóvel para o funcionamento do Centro de Fisioterapia e Reabilitação Maria Batista de Souza, e após a análise dos documentos juntados aos autos, foi emitido o Parecer Jurídico em anexo.

DEFERIDO       INDEFERIDO

Encaminho ao Setor responsável para providências.

Tenente Laurentino Cruz/RN, 01 de fevereiro de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
**Rosberg Gomes de Araújo**  
Procurador Geral do Município