



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
ASSESSORIA JURÍDICA

Parecer AJU-SMFA nº 348/2021

PROCESSO: 01-044.922/21-17

ASSUNTO: Contrato de locação de imóvel não-residencial

INTERESSADO: Superintendência de Limpeza Urbana-SLU

Data da Emissão: 13/09/2021

EMENTA:

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DISPENSA DE
LICITAÇÃO - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 24,
INCISO X, DA LEI 8.666/93 C/C A LEI
8.245/91- POSSIBILIDADE.**

I - RELATÓRIO

A Gerência de Formalização e Acompanhamento de Contratos solicita a esta Assessoria Jurídica análise e parecer quanto ao procedimento que visa a locação de imóvel, nos termos do inciso X do artigo 24 da Lei nº. 8.666/93 c/c a Lei nº 8.245/91, a ser celebrado entre o Município de Belo Horizonte e a empresa Santander Holding Imobiliária S/A.

Trata-se da locação de imóvel de uso não residencial do tipo casa, situado na Rua Tenente Garro, número 118, 3º ao 8º andares, Bairro Santa Efigênia, nesta capital, com área total locada aproximada de 4.407,00 m² (quatro mil, quatrocentos e sete metros quadrados), para funcionamento da sede administrativa da Superintendência de Limpeza Urbana-SLU.

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- Regularidade de construção e consonância com a lei de ocupação do solo, às fls. 04/07;
- Solicitação de documentação e justificativa para a locação, às fls. 08/10;
- Vistoria preliminar do Imóvel, às fls. 83/219;
- Proposta do proprietário, às fls. 11/13;
- Declaração de inexistência de fato impeditivo para locação, a ser juntada;
- Registro do imóvel comprovando a posse/propriedade do mesmo, às fls. 14/40;
- Documentação de identificação do locatário, bem como procuração, às fls. 41/54;
- Regularidade fiscal e trabalhista, às fls. 55/58;

JK



- Justificativa quanto à necessidade do imóvel específico, às fls. 10;
- Pesquisa de mercado, às fls. 59/69;
- Termo de Referência, às fls. 74/80;
- Autorização de crédito - CCG, à fls. 70;
- Declaração, em observância à Lei Complementar nº. 101/00, afirmando a adequação orçamentária e financeira do gasto, à fl. 73;
- Justificativa de dispensa de licitação e autorização do Subsecretário de Administração e Logística para contratação, às fls. 222/223;
- As 02 (duas) vias do contrato, às fls. 224/260.

Em síntese, é o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos dados constantes do processo administrativo em análise e nas informações fornecidas pela Gerência de Formalização e Acompanhamento dos Contratos, passamos a nos manifestar.

A Constituição da República de 1988, em seu art. 37, inciso XXI, estabelece o princípio da obrigatoriedade de licitação para a Administração Pública.

As obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública são contratadas mediante processo de licitação, conforme determina o inciso XXI, do art. 37, da Constituição da República de 1988.

Todavia, a legislação admite que em algumas hipóteses a licitação não seja realizada. Isso ocorre diante de determinadas situações que flagrantemente impossibilitam a competição (inexigibilidade de licitação, prevista no art. 25, da Lei 8.666/93) ou, por outro lado, ainda que a mesma possa ocorrer, naquelas em que legislador tenha resolvido não torná-la obrigatória (dispensa de licitação, prevista no art. 24, da Lei 8.666/93).

São casos em que a Administração celebra contratos diretos, isto é, contratos não precedidos de licitação. Tais casos se apresentam como exceção à obrigatoriedade geral de realizar licitação.

No caso em questão, pretende a Administração a locação de imóvel não residencial, pelo período de 12 (meses) meses, a partir de sua assinatura, para funcionamento da sede administrativa da Superintendência de Limpeza Urbana-SLU.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
ASSESSORIA JURÍDICA

É possível a contratação pretendida, através de dispensa de licitação, conforme dispõe o artigo 24, inciso X, da nº. Lei 8.666/93, *in verbis*:

Art. 24 – É dispensável a licitação:

(...)

X – 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.

Vale destacar que a própria Lei n. 8.666/93 determina a regra do direito privado para locações de imóveis por parte da Administração Pública:

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;

Nesse sentido, transcreve-se o entendimento sumulado da Procuradoria Geral do Município:

SÚMULA Nº 06 PGM:

Os contratos de locação de imóvel, firmados com a Administração Pública no âmbito do Município de Belo Horizonte, nos moldes do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93 serão regidos predominantemente por normas de direito privado e não se sujeitam às restrições temporais entabuladas no art. 57 da Lei 8.666/93, por força do disposto no inciso I do § 3º do art. 62 da Lei nº 8.666/93.

Nesse viés, vale destaque a Lei n. 8.245/91 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, em especial:



Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:
Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo (...)

No mesmo sentido, já se pronunciou o Egrégio Tribunal de Contas da União, conforme apresentado por Marçal Justen Filho, ao tratar a respeito do tema:

O Tribunal de Contas da União exigiu ao menos duas condições indispensáveis para realizar a dispensa de licitação destinada à aquisição ou locação de imóvel, nos seguintes termos: Para se promover a dispensa de licitação destinada à aquisição ou locação de imóvel, a norma impõe a observância de pelo menos duas condições essenciais, dentre outras: 1ª) necessidade de instalação e localização; e 2ª) avaliação prévia para se apurar a compatibilidade do preço com o valor de mercado. Essas condições devem ser aferidas de forma harmônica no contexto da lei de licitações, levando-se em consideração todos os princípios e preceitos, para evitar interpretações distorcidas (Decisão nº. 343/1997, Plenário, rel. Min. Carlos Átila)" (apud, apud, Justen Filho, Marçal – Comentários à lei de licitações e contratos administrativos/Marçal Justen Filho. – 12. Ed. – São Paulo: Dialética, 2008 – p. 308).

Em documento às fls. 10 e no termo de referência restou demonstrada a necessidade da locação em análise, nos termos da legislação pertinente, em especial o art. 44, inciso I, do Decreto nº. 10.710/01, para instalação da referida entidade da Administração Pública Municipal, conforme declara a autoridade competente, senão vejamos:

Em justificativa quanto à importância da locação do imóvel situado Rua Tenente Garro, número 118, 3º ao 8º andar, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.240-360, com área total locada aproximada de 4.407,00 m2 (quatro mil quatrocentos e sete metros quadrados), composto por 06 (seis) andares, sendo do 3º ao 8º, com 24 (vinte e quatro) vagas de garagem, se faz tendo em vista que o imóvel comporta 300 pessoas que prestam serviço na autarquia, além de um fluxo de visitas de 100 pessoas diariamente. Ademais o imóvel está bem localizado sendo atendido por uma vasta rede de transporte público, metrô, além de vários estabelecimentos comerciais na região, o que propicia qualidade no trabalho para os empregados, que o valor é outro ponto positivo para a negociação e que caso



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
ASSESSORIA JURÍDICA

o Município optasse pela mudança o gasto para o mesmo seria bem maior do que a manutenção do imóvel.

Contudo cabe ressaltar que não se trata de uma nova contratação, tendo em vista que o órgão já se encontra instalado no imóvel, mas em função da venda do imóvel e conseqüentemente troca de locador, achou-se por bem a formalização de um novo processo.

Conforme pesquisa realizada pela Diretoria Central de Contratos o valor médio para imóveis correlatos na região é de R\$ 25,83 (vinte e cinco reais e oitenta e três centavos), no entanto o imóvel será locado pelo valor mensal de R\$ 19,12m² (dezenove reais e doze centavos), demonstrando a vantajosidade da contratação.

Tendo em vista que a área locada é de aproximadamente 4.407,00 m² (quatro mil, quatrocentos e sete metros quadrados) perfaz-se um valor mensal de O presente Contrato de locação terá valor mensal de R\$ 84.302,66 (oitenta e quatro mil trezentos e dois reais e sessenta e seis centavos) e o valor anual de R\$ 1.011.631,92 (um milhão onze mil seiscentos e trinta e um reais e noventa e dois centavos).

A taxa de condomínio terá o valor aproximado de R\$ 9,08 (nove reais e oito centavos) por metro quadrado, totalizando o valor mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) e o valor anual de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

Quanto ao prazo de 12 (doze) meses de vigência do contrato, entendemos sua perfeita regularidade, nos termos do artigo 3º, na Lei nº. 8.245/91, que permite a locação por qualquer prazo. Ressalta-se que aos contratos de locação de imóveis dar-se-ão pelo regime jurídico de Direito Privado, aplicando-se subsidiariamente a Lei nº. 8.666/93.

Reforça-se que, de acordo com a cláusula segunda do contrato, sua vigência será a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da legislação supracitada.

O contrato de locação do imóvel, instrumento da contratação pretendida, estabelece com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas, que definem os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, nos termos do art. 54, §1º, da Lei nº. 8.666/93.

Cumprindo as determinações do artigo 55, da Lei nº. 8.666/93, o contrato, em duas vias de igual teor, apresenta todas as cláusulas necessárias aos contratos firmados pela Administração Pública, com preceitos primários e secundários bem definidos.

Em relação às despesas com a execução do presente Contrato, tem-se que as mesmas correrão por conta dos recursos das dotações orçamentárias a elas



correspondentes, devidamente aprovadas pela Câmara de Coordenação Geral, às fls. 70.

O locador encontra-se regular com as obrigações fiscais e trabalhistas, à exceção da certidão junto ao Município, cujo documento foi dispensado pela autoridade competente, conforme justificativa de fls. 223:

A empresa Santander Holding Imobiliária S.A. inscrito no CNPJ/MF 18.511.694/0001-97 encontra-se com as certidões irregulares referente ao fisco Municipal.

No entanto, considerando que a perquirição do fim da norma contida na exigência de documentação para a contratação com o município deverá ser apreciada à luz do caso concreto, posto à presente análise. A obrigação de licitar imposta pelo Poder Público advém de preceito constitucional insculpido no inciso XXI do artigo 37 da lei nº. 8.666/93, cuja redação se afere que somente se permitirão "as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações. Isso significa que qualquer documento que exacerbe a imprescindibilidade, sendo cobrado pelo Administrador, possibilita o afastamento de possíveis interessados.

O que pretende o dispositivo inserto no art. 29 da lei 8666/93 é evitar que documentação inútil aos objetivos do contrato perturbe a eficiência da contratação e os interesses das partes.

Nos casos de dispensa de licitação, previstos no inciso X, do art. 24 será exigível a CND, nos termos dos incisos do art. 29. Entretanto, não poderá ser razoável que o município pague mais caro ou fique sem sede alguma que o atenda porque precise, de forma inexorável, de perscrutar toda a cidade em busca de proprietário que possua CND para efetuar contrato de locação de sua unidade.

No entanto, não faria sentido a Administração exigir, nessas contratações, a comprovação de todos os requisitos de habilitação, afinal aspectos de qualificações técnica e econômico-financeira do locador não são indispensáveis para garantir a perfeita execução do ajuste.

Como bem observa Marçal Justen Filho:

"a par da previsão contida no § 1º do art. 32 da Lei nº 8.666/93, que autoriza a Administração a deixar de exigir certos documentos de habilitação em determinados casos, entende-se que se deve reconhecer a possibilidade de, em outras situações que não foram expressamente previstas pela lei, a Administração adotar a mesma faculdade, desde que demonstrado que os documentos dispensados são desnecessários para assegurar a execução satisfatória do objeto contratado". (Marçal Justen Filho - 2014, p. 649-650).



Sendo a dispensabilidade do documento aferível conforme critérios de oportunidade e conveniência, consoante os termos do art. 29 da Lei 8666/93, será dever do Administrador atuar na esfera da discricionariedade, dentro dos limites da razoabilidade, da proporcionalidade, da motivação e do interesse público, quando avaliar a viabilidade da dispensa do referido documento.

Nesse viés é preponderante a inexistência de outro imóvel na regional que atenda aos objetivos da administração, sendo imprescindível que a unidade permaneça no local, considerando ainda a vantagem econômica, vez que o valor do aluguel não será reajustado e está abaixo do preço estabelecido na pesquisa.

Dessa forma, fica autorizada a locação, dispensando-se a imprescindibilidade dos documentos de regularidade fiscal junto ao Município.

Saliente-se que está juntado como anexo do contrato o laudo de vistoria em atendimento ao inciso III do artigo 44 do Decreto nº. 10.710/01.

Deve-se juntar ao processo a Declaração de inexistência de fato impeditivo para locação com vistas a dar eficácia ao presente instrumento.

Conforme já realçado no relatório do presente parecer, constam nos autos todos os documentos necessários para celebração da contratação direta para locação do imóvel de uso não residencial do tipo casa, situado na Rua Tenente Garro, número 118, 3º ao 8º andares, Bairro Santa Efigênia, nesta capital, com área total locada aproximada de 4.407,00 m² (quatro mil, quatrocentos e sete metros quadrados), para funcionamento da sede administrativa da Superintendência de Limpeza Urbana-SLU.

É importante destacar que os atos de reconhecimento e ratificação da situação de dispensa de licitação, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 8.666/93 e do artigo 66, §1º, inciso II do Decreto Municipal nº. 10.710/01 devem ser praticados pelas autoridades competentes, como condição para a eficácia dos atos.

Por fim, conclui-se que o processo licitatório, em análise, encontra-se devidamente instruído.

III – CONCLUSÃO

Por todo o exposto, manifestamo-nos pela possibilidade da contratação para a locação de imóvel por dispensa de licitação, nos termos do inciso X do artigo 24 da Lei nº. 8.666/93 c/c a Lei n. 8.245/91, a ser celebrado entre o Município de Belo Horizonte



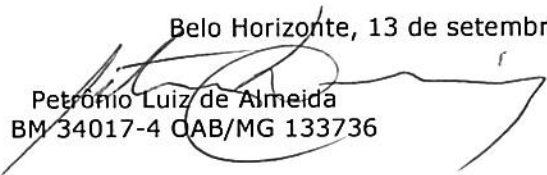
PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
ASSESSORIA JURÍDICA

e empresa Santander Holding Imobiliária S/A, por estar o presente processo regular e em consonância com as legislações pertinentes, em especial as Leis Federais nº. 8.245/91 e nº. 8.666/93, e o Decreto Municipal nº. 10.710/01.

Esse é o parecer, salvo melhor juízo.

Belo Horizonte, 13 de setembro de 2021.


Petronio Luiz de Almeida
BM 34017-4 OAB/MG 133736

Aprovo o parecer: