



Parecer AJU-SMFA nº 239/2021

PROCESSO: 01-020.615/21-13

ASSUNTO: Contrato de locação de imóvel não-residencial

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Assistência Social Segurança Alimentar e Cidadania

Data da Emissão: 24/06/2021

EMENTA:

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DISPENSA DE LICITAÇÃO -
INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 24, INCISO X, DA LEI N.
8.666/93 - LEI N. 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 Sra. Rute Lopes Pereira Alves.

Trata-se da locação de imóvel do tipo prédio/andar corrido situado na Rua Professor Amílcar Viana Martins, número 65, Bairro Jardim Vitória, Belo Horizonte/MG, com área total locada aproximada de 338,00 m² (trezentos e trinta e oito metros quadrados), composto por 01 (um) andar, para funcionamento do Centro de Referência da Assistência Social Vila Maria - CRAS Vila Maria.

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- Solicitação de documentação e justificativa para a locação, às fls. 03/05;
- Regularidade de construção e consonância com a Lei de Ocupação do Solo, às fls. 12;
- Justificativa quanto à necessidade do imóvel específico, às fls. 03;
- Proposta do proprietário, às fls. 69;
- Declaração de inexistência de fato impeditivo para locação, às fls. 15;
- Registro do imóvel comprovando a propriedade do mesmo, às fls. 21/27;
- Documentação de identificação do locatário, às fls. 16/17;
- Certidão Negativa de débitos trabalhistas, às fls. 30;
- Certidão de Quitação Plena junto ao Município de Belo Horizonte, às fls. 29;
- Pesquisa de mercado, às fls. 32/40;
- Termo de Referência, às fls. 47/53;
- Autorização de crédito - CCG, às fls. 41/45 e 60;



- Declaração, em observância à Lei Complementar nº. 101/00, afirmando a adequação orçamentária e financeira do gasto, à fl. 46;
- Justificativa de dispensa de licitação e autorização do Subsecretário de Administração e Logística para contratação, às fls. 52/53;
- As 02 (duas) vias do contrato, às fls. 54/63.

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 60 (sessenta) meses, a partir de sua assinatura, para funcionamento do Centro de Referência da Assistência Social Vila Maria – CRAS Vila Maria.

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 (...)



O Egrégio Tribunal de Contas da União se manifesta da seguinte forma, conforme apresentado por Marçal Justen Filho:

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. 03 e no termo de referência, fls. 47, 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 na Rua Almicar Viana Martins, número 65, Bairro Jardim Vitória, Belo Horizonte/MG, com área total locada de aproximadamente 338,00 m2 (trezentos e trinta e oito metros quadrados), o Secretário Adjunto de Assistência Social, Segurança Alimentar e Cidadania, à fls. 03 a 05, informa que o imóvel onde atualmente encontra-se instalado o CRAS Vila Maria apresenta questões de ordem estrutural que não é passível de modificação por reformas ou benfeitorias; que o CRAS Vila Maria referencia um território com mais de 8 mil famílias; que desde a implantação do CRAS em 2011 em torno de 4 mil famílias foram cadastradas na unidade; que o imóvel atual não comporta a demanda de atendimento do território e que o imóvel atual não possui acessibilidade, dificultando o atendimento.

Diante desta conjuntura, há um esforço de anos por parte da DRAS-NE e da própria comunidade em identificar um imóvel no território que pudesse melhor acomodar o CRAS Vila Maria e suas provisões públicas. O imóvel identificado conta com uma área construída que garantirá a realização dos atendimentos às famílias e



indivíduos tanto na modalidade individual, quanto em grupo. Ademais, também permitirá o cumprimento das legislações atinentes à temática da inclusão social.

Ressalta que a formalização deste contrato é imprescindível para resposta do poder público a uma demanda histórica da comunidade residente no território, que há tempos pleiteia um espaço físico em melhores condições para acomodação da referida unidade, conforme Termo de Referência 03/2021 anexo às fls. 47 a 53.

Conforme pesquisa realizada pela Diretoria Central de Contratos o valor médio para imóveis correlatos na região é de R\$ 14,98 (quatorze reais e noventa e oito centavos) o metro quadrado, no entanto o imóvel será locado pelo valor mensal de R\$ 11,00 (onze reais) o metro quadrado, demonstrando a vantajosidade da contratação.

Tendo em vista que a área locada é de 338,00 m² (trezentos e trinta e oito metros quadrados), perfaz-se o valor mensal de R\$ 3.718,00 (três mil setecentos e dezoito reais) e o valor anual de R\$ 44.616,00 (quarenta e quatro mil seiscentos e dezesseis reais) e R\$223.080,00 (duzentos e vinte três mil e oitenta reais) para 60 (sessenta meses).

Quanto ao prazo de 60 (sessenta) 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, fls. 65/74, 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 CCG às fls. 41/45 e 60.

O locador encontra-se regular com as obrigações fiscais e trabalhistas.

Conforme a autoridade competente, fica dispensada a apresentação dos documentos descritos nos incisos III e VI do art. 44 do Decreto 10.710/01, qual seja o laudo de vistoria e baixa e regularidade da construção:



De acordo com informação da Secretaria de Política Urbana, conforme Ofício SMPU/SUALOG-DIRC nº 492/2021, anexo à fl. 12, não foi localizado projeto aprovado para o imóvel e, portanto, não atende ao disposto nos incisos VI do art. 44 do Decreto Municipal nº 10.710/01. Contudo, as atividades a serem desempenhadas no local encontram-se em consonância com o Plano Diretor de Belo Horizonte, isto é, edificação possui consonância com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Tendo em vista que as obras no imóvel, justificadas nas fls. 54 a 57, só poderão ter o seu início após a celebração do presente contrato de locação e levando-se em conta o período de calamidade da saúde pública pelo qual estamos passando, a apresentação do documento disposto no inciso III do art. 44 do Decreto Municipal nº 10.710/01, qual seja, a vistoria do imóvel, que será efetuada de forma conjunta com o locador, ficará pendente.

Dessa forma, sem prejuízo dos procedimentos exigidos para a referida contratação com a administração pública, nos termos da legislação específica, mediante a justificativa apresentada pela DRAS-NE/SMASAC no Termo de Referência 03/2021, fica autorizada formalização do contrato de locação do imóvel considerando a dispensa do que é solicitado nos incisos III e VI do art. 44 do Decreto 10.710/01, qual seja o laudo de vistoria sobre o estado de conservação em que se encontra o bem e a baixa e regularidade da construção, respectivamente.

Conforme já realçado no relatório do presente parecer, constam nos autos todos os documentos necessários para celebração da referida contratação direta.

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 do tipo prédio/andar corrido situado na Rua Professor Almicar Viana Martins, número 65, Bairro Jardim Vitória, Belo Horizonte/MG, com área total locada aproximada de 338,00 m² (trezentos e trinta e oito metros quadrados), composto por 01



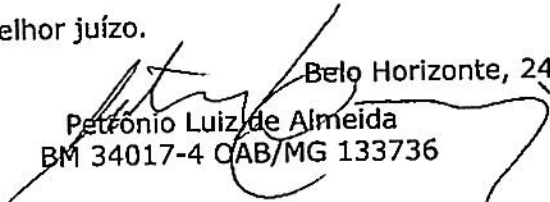
PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
ASSESSORIA JURÍDICA

(um) andar, para funcionamento do Centro de Referência da Assistência Social Vila Maria – CRAS Vila Maria, 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, 24 de junho de 2021.


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

Aprovo o parecer:

IZABELA
BOAVENTURA CRUZ
CARVALHO:024116
58656

Assinado de forma digital
por IZABELA
BOAVENTURA CRUZ
CARVALHO:02411658656
Dados: 2021.06.24
14:18:06 -03'00'