



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
ASSESSORIA JURÍDICA

Parecer AJU-SMFA nº 348/2021

PROCESSO: 01-074.123/21-00

ASSUNTO: Contrato de locação de imóvel não-residencial

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão

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 Dayrell Investimentos S/A.

Trata-se da locação de a locação não residencial do imóvel mobiliado, localizado na Avenida Augusto de Lima, nº 30, e com entrada também pela Rua Goiás, nº 74, e seu terreno constituído pelos lotes 04 e 05, do quarteirão 16 da 3ª Secção Urbana, para funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão e possíveis outros órgãos.

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos:

- Informação sobre a regularidade de construção e consonância com a lei de ocupação do solo, às fls. 05;
- Pesquisa de mercado, às fls. 07/17;
- Ato constitutivo do proprietário e documentos complementares, às fls. 20/69;
- Registro do imóvel comprovando a posse/propriedade do mesmo, às fls. 86/89;
- Declaração de inexistência de fato impeditivo para locação, às fls. 90;
- Termo de Referência, às fls. 118/145;
- Nota técnica com justificativa da locação do imóvel mobiliado e com condomínio, às fls. 147/150;



- Anexos da Nota Técnica: orçamentos dos móveis e dos serviços condominiais, às fls. 151/510;
- Regularidade fiscal e trabalhista, às fls. 511/514;
- Declaração, em observância à Lei Complementar nº. 101/00, afirmando a adequação orçamentária e financeira do gasto, às fls. 516/518;
- Vistoria preliminar do Imóvel, às fls. 519/973;
- Justificativa de dispensa de licitação e autorização do Subsecretário de Administração e Logística para contratação, às fls. 992/994;
- Proposta Comercial anexo ao contrato;
- Autorização de crédito - CCG, à fls. 102;
- As 02 (duas) vias do contrato, às fls. 995/1.066.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
ASSESSORIA JURÍDICA

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 da sede administrativa da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão e possíveis outros órgãos.

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 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.

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. 147/151 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 de unidades da Administração Pública Municipal, conforme declara a autoridade competente, senão vejamos:

Importante esclarecer que o Município de Belo Horizonte por meio da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão - SMPOG celebrou em 26/03/2015 contrato atípico de locação, no modelo "Built to suit", do imóvel situado na Avenida Augusto de Lima, nº 30, e com entrada também na Rua Goiás, nº 74, Bairro Centro, Belo Horizonte/MG, do empreendimento Edifício Del Rey, perfazendo um total de 13.694,23 m² (treze mil, seiscentos e noventa e quatro virgula vinte e três metros quadrados, conforme informado pela Diretoria de Planejamento, Gestão e Finanças (DPGF) da Secretaria Municipal de Planejamento,



Orçamento e Gestão (SMPOG). O prazo de vigência do contrato termina em 08 de maio de 2022.

A SMPOG manifestou interesse em permanecer no prédio locado, pois, consultas realizadas a imóveis que atendessem às suas necessidades precípuas demonstraram menos vantajosidade para o Município.

Considerando que, partir de 09/05/2022 a SUALOG/SMFA assumirá os procedimentos de formalização do contrato de locação para as Secretarias/Órgãos que ocupam o imóvel em questão, esta Subsecretaria, desde o final do ano de 2020, início de 2022 vem negociando com o proprietário as novas bases para o novo contrato.

As negociações do novo contrato passaram a ser feitas com base na extinção do modelo BTS e contemplando os valores que seriam pagos a título de aluguel do m² e dos móveis, com a sua reversão ao final de 60 meses, bem como, de despesas com serviços condominiais.

A nova contratação seria formalizada por 60 meses, contados a partir de 09/05/2022 com a previsão de possibilidade de rescisão contratual sem multa mediante aviso prévio de 12 (doze) meses.

Já para o contrato vigente, também ficou acordado que o índice de reajuste previsto seria alterado, a partir de 09/05/2021, do IGPM, que à época estava em 32,01% para o IPCA cujos percentuais eram de 6,76%.

Importante destacar que, nos termos do contrato vigente, a partir de maio de 2021, com a aplicação do IGPM, o valor do contrato passaria a ser R\$ 1.081.787,78. Com o acordo firmado, esse valor foi reduzido para R\$ 874.863,93. Assim, a SMFA viabilizou um desconto no valor de R\$206.923,85 (duzentos e seis mil, novecentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos) por mês de aluguel a partir de 09/05/2021, equivalente a R\$ 2.483.086,20 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e três reais e vinte centavos) por um ano de contrato, mediante a não aplicação do índice de correção monetária do aluguel previsto no contrato (IGP-M) e a sua substituição pelo IPCA.

Cumpre esclarecer que, como o valor da nova contratação foi negociado há mais de 12 meses, tornou-se necessária a sua atualização, o que foi feito com base nos índices do IPCA para o período correspondente.

Ressalta-se que conforme justificativa enviada pela Diretoria de Planejamento, Gestão e Finanças (DPGF) da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão (SMPOG) conforme justificativa da locação constante no Termo de Referência fls. 118 a 145; justificativa dos serviços condominiais constante no Anexo I do TR, à fl. 127, e justificativa da locação do mobiliário constante na Nota Técnica 02/2022 às fls. 147 a 252, a Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão; a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico; a



Secretaria Municipal de Cultura e a Coordenadoria de Atendimento Regional Centro Sul – CARE-CS já ocupam o imóvel objeto da presente contratação, cuja ocupação não se vincula esta nova contratação. Apenas uma referência a título de demonstração da localidade possuir características adequadas para instalação da destinação pretendida. Conforme demonstrou o Estudo Técnico Preliminar, que compõe este processo de contratação, o imóvel é o que melhor atende às necessidades da Administração Pública, considerando a vantajosidade da locação: o preço da locação, como demonstram as pesquisas de preços realizadas; a localização estratégica do imóvel; o fato de não serem necessários reformas e nem o dispêndio (custos diretos e indiretos) com mudanças das unidades administrativas que hoje ocupam o imóvel.

Os serviços condominiais visam garantir a disponibilidade total das instalações, a continuidade da prestação dos serviços executados pelos órgãos e entidades que estão instalados na edificação, bem como o bem-estar dos servidores e usuários que se utilizam da infraestrutura física para realização de suas atividades.

No caso deste contrato, esses serviços podem ser divididos em dois grandes grupos. Serviços de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas predial civil, elétrico, hidráulico, eletromecânico, ar condicionado, elevadores, telefonia, rede lógica e sistema de prevenção e combate de incêndio do Edifício Del Rey para garantir a pronta disponibilidade dos sistemas e instalações que compõem o empreendimento. E também os serviços de portaria e segurança que compreendem a prestação do serviço de portaria e recepção e a disponibilidade de solução de CFTV e de controle de acesso para garantir a segurança daqueles que trabalham na edificação, bem como de todo o patrimônio público e privado ali guardado.

A contratação de tais serviços mostra-se pertinente vez que, alinhados com os princípios da economicidade e eficiência, vão ao encontro do interesse público e estão em conformidade com os valores praticados no mercado conforme prova documental acostada ao processo de contratação.

Ademais, a locação do imóvel já mobiliado se mostrou opção mais vantajosa para administração, uma vez que a desmontagem do mobiliário atual e a montagem de um novo interromperia a prestação de serviço público; seria necessário desfazer as ligações elétricas e lógicas instaladas nas estações de trabalho; o mobiliário atual encontra-se em ótimo estado de conservação e que ao fim do novo contrato de locação os bens móveis locados terão o seu patrimônio revertido para a Administração Pública.

Em suma, o contrato deverá ter duração de 60 (sessenta) meses, contados a partir de 09 de maio de 2022 e poderá ser prorrogado mediante termo aditivo, desde que satisfeitas as exigências legais, nos termos da legislação pertinente ou



rescindido amigavelmente sem ensejar qualquer tipo de indenização para o Locador.

O valor mensal do contrato a ser pago ao LOCADOR é de R\$ 737.982,06 (setecentos e trinta e sete mil, novecentos e oitenta e dois reais e seis centavos), perfazendo o valor anual de R\$ 8.855.784,72 (oito milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e oitenta e quatro reais e setenta e dois centavos) e o valor para o período de R\$ 44.278.923,60 (quarenta e quatro milhões, duzentos e setenta e oito mil, novecentos e vinte e três e sessenta centavos). Sendo que o valor mensal do contrato corresponde à locação do imóvel mais a locação do mobiliário e o valor dos serviços condominiais, nos seguintes termos:

- a) R\$ 546.947,55 (quinhentos e quarenta e seis mil novecentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos) referentes à locação de 13.694,23 m², que correspondem ao valor de R\$ 39,94 (trinta e nove reais e noventa e quatro centavos) por m²;
- b) R\$ 138.448,67 (cento e trinta e oito mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e sessenta e sete centavos), referentes aos serviços condominiais que correspondem ao valor de R\$ 10,11 (dez reais e onze centavos) por m² e
- c) R\$ 52.585,84 (cinquenta e dois mil quinhentos e oitenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), referentes à locação do mobiliário estabelecido no Anexo III, que correspondem ao valor de R\$ 3,84 (três reais e oitenta e quatro centavos) por m².

Informamos que na pesquisa realizada pela Diretoria Central de Contratos - DIRC, em 08 de novembro de 2021, anexa às fls. 07 a 17, para o mesmo tipo de imóvel que está sendo locado, ou seja, Andar corrido/Prédio ficou constatado que o valor médio do aluguel cobrado por metro quadrado, na Regional Centro-Sul, àquela data, era de R\$ 41,36 (quarenta e um reais e trinta e seis centavos) comprovando assim a vantagem na negociação para o Município.

A SMPOG, por meio da Nota Técnica 02/2022, às fls. 147 a 252, apresenta os orçamentos para aquisição do mobiliário, bem como os cálculos para a sua depreciação e justificativa da vantagem da reversão ao patrimônio municipal. Em suma, o valor proveniente da pesquisa feita junto ao mercado para aquisição do mobiliário, arquivos deslizantes, quadros, lixeiras, purificadores, suportes de purificadores e varal foi de R\$ 9.086.430,30, ou seja, acima do valor total pedido pelo locador, que foi de R\$ 8.652.461,56. Ademais, por meio da fórmula aplicada para o cálculo da depreciação, o Município pagará pela locação dos referidos bens o importe de R\$ 2.966.170,80, divididos em 60 prestações mensais consecutivas de R\$ 49.436,18 e, ao final do contrato, esses itens serão revertidos para a Administração Pública.



Também por meio do Despacho 01, às fls. 254 a 510, constam os documentos apresentados pela SMPOG contendo os orçamentos para embasar os valores dos serviços condominiais.

Em suma, de acordo com os orçamentos coletados, o valor médio de mercado por metro quadrado para os serviços condominiais de portaria e recepção é de R\$ 13,43; sendo que o valor cobrado pela locadora para os mesmos serviços será de R\$ 10,11.

Ressalta-se que cabe a SUALOG/SMFA apenas a análise do valor da locação do imóvel, sendo que os valores dos móveis e dos serviços condominiais foram negociados exclusivamente pela SMPOG com o proprietário.

Conforme pesquisa realizada pela Diretoria Central de Contratos o valor mais alto para imóveis correlatos na região é de R\$ 56,17 (cinquenta e seis reais e dezessete centavos), no entanto o imóvel será locado pelo valor mensal total de R\$ 53,89m² (cinquenta e três reais e oitenta e nove centavos) inclusos o aluguel, o condomínio e os móveis, demonstrando a vantajosidade da contratação:

- a) R\$ 546.947,55 (quinhentos e quarenta e seis mil novecentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos) referentes à locação de 13.694,23 m², que correspondem ao valor de R\$ 39,94 (trinta e nove reais e noventa e quatro centavos) por m²;*
- b) R\$ 138.448,67 (cento e trinta e oito mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e sessenta e sete centavos), referentes aos serviços condominiais que correspondem ao valor de R\$ 10,11 (dez reais e onze centavos) por m² e*
- c) R\$ 52.585,84 (cinquenta e dois mil quinhentos e oitenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), referentes à locação do mobiliário estabelecido no Anexo III, que correspondem ao valor de R\$ 3,84 (três reais e oitenta e quatro centavos) por m².*

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, 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. 102.

O locador encontra-se regular com as obrigações fiscais e trabalhistas, sendo dispensada a regularidade da construção pela autoridade competente, conforme justificativa de fls. 993V:

Sem prejuízo da documentação mínima exigida fica dispensada no que prevê o item VI (baixa e regularidade da construção) conforme justificativa da SMPU fl. 05, de que o imóvel encontra-se com baixa de construção datada de 1968 e a regularização dos acréscimos existentes na edificação ainda estão em análise por meio do processo 01-092.892-15-70, todos os itens do art. 44 do Decreto Municipal 10.710/01 e em conformidade com §2, art. 44 do mesmo decreto.

Conforme já realçado no relatório do presente parecer, constam nos autos todos os documentos necessários para celebração da contratação direta para locação não residencial do imóvel mobiliado, localizado na Avenida Augusto de Lima, nº 30, e com entrada também pela Rua Goiás, nº 74, e seu terreno constituído pelos lotes 04 e 05, do quarteirão 16 da 3ª Secção Urbana, para funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão e possíveis outros órgãos.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

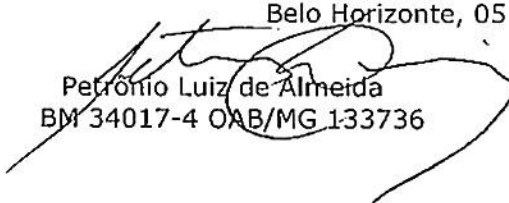
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
ASSESSORIA JURÍDICA

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 e a empresa Dayrell Investimentos 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, 05 de maio de 2.022.


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

Aprovo o parecer:

IZABELA
BOAVENTURA CRUZ
CARVALHO.0241165
8656

Assinado de forma digital
por IZABELA BOAVENTURA
CRUZ
CARVALHO.02411658656
Dados: 2022.05.05 14:00:11
+03'00'