

Ubiratã - Paraná, 29 de junho de 2018.

PARECER JURÍDICO

Trata-se de requisição de parecer jurídico acerca da realização de locação de imóvel para funcionamento de Centro Municipal de Educação Infantil.

A Assessoria Jurídica do Município de Ubiratã, por meio do seu Assessor Jurídico, devidamente inscrito na OAB/PR, 48.534, vem apresentar parecer jurídico para a abertura de procedimento licitatório para a locação de imóvel visando à instalação de um novo centro municipal de educação infantil.

Inicialmente, é mister que a Secretaria da Educação trabalhe de modo a garantir o acesso à educação básica à população. Ocorre que apesar dos esforços, não há vagas suficientes, tampouco espaços físicos para suprir a demanda atual de crianças na fila de espera das creches existentes no município, todas com o máximo de capacidade.

Expondo de maneira resumida os fatos, o município busca alternativas a fim de conceder à população o acesso à educação. Dentre as alternativas, encontra-se em andamento a construção de uma creche-escola, porém, insuficiente para atendimento da demanda atual. Resta a opção de locação de imóveis, com estrutura adequada ao funcionamento de creches, sendo que conforme documentos trazidos para a análise há apenas uma opção viável. Existe dentro dos limites territoriais do município um imóvel com capacidade de, após adequações, abrigar o funcionamento de um CMEI. Trata-se de imóvel construído para

funcionamento de uma antiga instituição hospitalar, inoperante há anos, porém. Mediante contato com o atual proprietário, houve interesse na locação do imóvel.

O objetivo de uma licitação em si é contratar a proposta mais vantajosa para a administração, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é regra. Entretanto, há aquisições e contratações que possuem características específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a sua realização. Na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra: as Dispensas de Licitação e a Inexigibilidade de Licitação. Trata-se de certame realizado sob a obediência ao estabelecido nos artigos 24 e 25 da Lei n. 8.666/93.

Não há mais imóveis no porte do destacado para serem locados. Logo, não há possibilidade de disputa, sendo permissível a realização de dispensa de licitação nos moldes elencados. Mas não há de se falar em dispensa de licitação visando à locação de imóvel para atendimento das necessidades da administração sem antes verificar o que dispõe a previsão legal para tal ato.

A Lei 8.666/93 é explícita quanto à possibilidade de locação de imóveis pela administração pública, especificamente em seu art. 24, inciso X:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X – para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e locação condicionem sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado segundo avaliação prévia.

Ainda, o Tribunal de Contas da União, através do Acórdão 1127/2009 Plenário, estabelece:

O artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 prevê a dispensa de licitação para 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. Depreende-se do dispositivo acima citado que, antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar o atendimento a três requisitos: (i) necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativas; (ii) adequação de um imóvel específico para a satisfação das necessidades da Administração; e (iii) compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado.

Correlacionando os documentos trazidos para este parecerista com o previsto no art. 24, X da Lei 8.666/93, é possível abstrair que garantir a educação é uma atividade precípua da administração. Tal atividade é desenvolvida principalmente, mas não exclusivamente, através da disponibilização de CMEIS, creches e escolas à população. Não há mais no município prédios públicos para o funcionamento de CMEIs, logo, a locação de um imóvel visa, conforme disposto em lei, “atender as finalidades precípua da administração”, o que comprova a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativas. Ademais, com a locação do imóvel, serão atendidas aproximadamente 227 crianças.

Ao tema, o TCU estabelece ainda que:

Utilize, ao proceder à compra ou à locação de imóvel, o art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, somente quando identificar

um imóvel específico cujas instalações e localização evidenciem que ele é o único que atende o interesse da administração, fato que deverá estar devidamente demonstrado no respectivo processo administrativo. **(Acórdão 444/2008 Plenário).**

Conforme relatado pela Secretaria da Educação, o imóvel será adaptado e adequado pelo locador conforme as exigências do Corpo de Bombeiros e Vigilância Sanitária, sem custos ao município, no prazo de até noventa dias contados da assinatura do contrato. Assim sendo, o imóvel será adequado especificamente para satisfazer ainda mais as necessidades da Administração.

Quanto aos valores de locação, há nos autos a comprovação da realização de avaliação prévia por servidores do município. Conforme avaliação realizada, há compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado.

Se tratando de vigência contratual, a secretaria solicita a verificação da possibilidade de o mesmo se estender para até sessenta meses, mediante prorrogações sucessivas. Ante ao exposto, destaco o entendimento do TCU:

Entretanto, o artigo 57, que trata da duração e prorrogação dos contratos administrativos, não foi mencionado entre as regras aplicáveis aos contratos em questão (artigos 55 e 58 a 61 e demais normas gerais). Ao contrário, a Lei nº 8.666/93 (artigo 62, § 3º, inciso I) expressamente afasta a norma do artigo 57 nos casos de locação em que a Administração é locatário. Esse tipo de ajuste, conquanto regido por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas do direito privado, aplicando-se, na essência, as regras de locação previstas na Lei nº 8.245/91 (Lei no Inquilinato). **Não há óbice, pois, a prorrogações sucessivas de contrato em que a Administração seja locatária com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 (Decisão nº**

503/96-Plenário, Decisão nº 828/00 - Plenário e Acórdão nº 170/05-Plenário). Ademais, não atende ao interesse público que os órgãos/entidades que necessitem locar imóveis para seu funcionamento tenham que periodicamente submeter-se a mudanças, com todos os transtornos que isso acarreta. Considero pertinentes, ainda, as considerações feitas pela Unidade Técnica a respeito do objetivo almejado pela Administração ao optar pela prorrogação contratual, a saber: a busca pela melhor oferta e condições mais vantajosas, seja do contrato oriundo de licitação, caso em que se preserva essa condição por meio do artigo 3º da Lei nº 8.666/93, seja oriundo de dispensa, onde a aplicação do artigo 24, inciso X, da mesma Lei, exige preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. Igualmente, partilho do entendimento de que não se aplica aos contratos de locação em que a Administração Pública é locatária a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, pois: (i) o parágrafo único do artigo 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do artigo 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração; e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado **(Acórdão 1127/2009 Plenário).**

Balizando-se no entendimento do TCU, a opinião deste parecerista é positivo a prorrogação contratual, desde que conste em contrato a previsão da prorrogação da vigência pelo período desejado, que seja realizado por aditamento, e que seja concedido reajustes anuais no valor locatício pelos índices oficiais, desde que solicitado pelo Locador. Saliento que a prorrogação contratual não deverá ser realizada baseando-se no art. 57, II, da Lei 8.666/93. A locação de imóvel remete aos dispositivos de ordem privada, não previsto no artigo supracitado, cabendo à Secretaria da Educação, a cada prorrogação, comprovar o

interesse de ambas as partes na dilatação da vigência contratual, além da viabilidade, necessidade e justificativas pertinentes para o ato.

Se tratando de um contrato a ser firmado que não se balizará exclusivamente na Lei 8.666/93 por se tratar de uma contratação com aspectos privados, indico que na formalização contratual seja observada a Lei 8.245/1991, a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Por fim, considerando a necessidade e a finalidade do imóvel, destaco que cabe à Secretaria da Educação estabelecer cláusulas contratuais que prevejam penalidades para ambas as partes em casos de rescisão contratual, visando inibir práticas que possibilitem a suspensão da locação e coloquem em risco os serviços ofertados à população.

Desta forma, a Assessoria Jurídica emite parecer favorável à locação de imóvel com base no art. 24, inciso X da Lei 8.666/93, uma vez verificados todos os condicionantes pertinentes.

DUARTE XAVIER DE MORAIS
Assessor Jurídico
OAB nº 48.534/PR