

Nota Técnica n.º 06 – Auditoria Interna do IFAM

Assunto: art. 24, x da lei 8.666/1993
dispensa de licitação – compra ou locação de imóvel

1. A matéria vista no art. 24 da Lei nº 8.666/93 dispõe sobre as hipóteses de Dispensa de Licitação ou Contratação Direta, onde a Administração pode contratar diretamente sem ter que se submeter ao protocolo das modalidades tradicionais e recomendadas.

2. Nesse prisma, o Inciso X, art. 24 da Lei nº 8.666/93 promove-se por tratar de procedimento de dispensa de licitação em caso de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação previa. Por esse modo, destacamos o normativo:

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;

3. Do texto legal extrai-se os requisitos necessários à contratação direta com base neste inciso X, quais sejam:

- 1) A necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas;
- 2) Adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais;
- 3) Compatibilidade do preço com os parâmetros do mercado.

3. Sendo a necessidade devidamente comprovada pela Administração e estando determinável imóvel na condição exclusiva de atender, seja por questões de localização, tamanho, tipo do imóvel ou qualquer outra plausível e ainda, com seu valor compatível com o praticado no mercado, é perfeitamente justificável a dispensa de licitação. No entanto, se existir mais de um imóvel que atenda as necessidades da Administração, existirá a obrigatoriedade de processo licitatório.

4. Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo, além de verificar se o preço exigido é compatível com o mercado, pois a mesma não poderá pagar preço ou aluguel superior ao praticado para imóveis similares.

5. Há Acórdão do TCU que corrobora com tal matéria:

O TCU respondeu consulta relativamente a contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública figura como locataria, que:

- pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/1993, não se aplicam as restrições constantes do art. 57 da citada Lei;
- não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/1991, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/1993, aplicado a esses contratos conforme dispõe o

§ 3º do art. 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;

- a vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto a verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei no 8.666/1993.

Acórdão 1127/2009 Plenário

Manaus, junho de 2013.