

Questão Discursiva 03189

Comente o seguinte fato, conforme as normas da Lei de Licitações e Contratos Administrativos: Autoridade administrativa estadual realizou, com dispensa de licitação, a locação de imóvel mediante contrato verbal por prazo indeterminado, com valor locativo notadamente superior ao valor de mercado, observando exclusivamente o requisito de sua localização.

Resposta #003121

Por: **Jack Bauer** 17 de Outubro de 2017 às 12:11

De início, ressalto que há várias irregularidades na forma como feita a contratação por parte da autoridade estadual.

Em primeiro lugar, anoto que é vedado contratar com a Administração Pública com prazo de vigência indeterminado, nos termos do art. 57, §2º, da Lei 8666/93.

Além disso, é nulo o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras (o que não é o caso), nos termos do art. 60, par. único, da Lei 8666/93, sendo obrigatória a formalização por instrumento contratual no caso de dispensa de licitação (art. 62 da Lei 8666).

Por fim, o art. 24, X, da Lei 8666/93 estabelece ser dispensável a locação de imóvel para a Administração cuja necessidade de localização condicione a escolha, mas desde que o preço seja compatível com o valor de mercado.

Por tais motivos, a contratação é irregular e deve ser anulada pela própria Administração, atuando em autotutela (S. 473 STF), ou pelo Poder Judiciário após ser provocado (art. 5º, XXXV, CF).

Resposta #003109

Por: **Sniper** 14 de Outubro de 2017 às 12:05

O art. 24, X da Lei 8.666/93 preceitua que ocorrerá a inexibibilidade de licitação por que não há concorrência, só existe aquele imóvel que irá satisfazer o interesse da administração.

Tal artigo prescreve também alguns requisitos, que devem ser analisados quando a autoridade administrativa for licitar a) necessidade de imóvel para a administração desempenhar suas atividades, b) a localização seja adequado para a satisfação das necessidades administrativas e c) preço compatível com o valor do mercado.

O gestor não demonstrou a necessidade do imóvel para a administração desempenhar suas atividades, bem como alugou imóvel com valor locativo patentemente acima do valor de mercado.

Só observou a adequação para a satisfação das necessidades administrativas, ou seja, a localização era boa, mas a administração não estava precisando daquele imóvel e ainda estava pagando um aluguel superior a média do mercado.

O art. 57, §.3º da Lei de Licitações veda o contrato com prazo de vigência indeterminado, no caso, ocorreu um contrato verbal por prazo inderterminado.

O art. 60, parágrafo único da Lei 8.666/93 preceitua que considera-se nulo e sem nenhum efeito o contrato verbal feito pela autoridade administrativa, salvo o de pequena compra de pronto pagamento. O que não é o caso, pois trata-se de contrato de aluguel.

Portanto, o contrato de licitação é nulo e de nenhum efeito, pois viola os arts. 24, X, 57, §.3º e 60, parágrafo único da Lei 8.666/93.

Resposta #003481

Por: **c_nin** 13 de Novembro de 2017 às 14:03

O contrato de locação celebrado em esfera pública, quando o locador é o ente público, é caso de dispensa de licitação, conforme disposto no art. 24, X, da Lei 8.666/95, quando preenchidos determinado requisitos. Há no inciso previsão de preço compatível com o mercado, necessidade de instalação e localização, além de avaliação prévia.

No contrato em questão, o ente público só observou o requisito de localização, portanto, o contrato deveria ter sido licitado, conforme regra geral. Os requisitos são cumulativos e deveriam ser atendidos concomitantemente. O valor locativo acima do preço de mercado viola o princípio do superior interesse público, causando prejuízo à Administração.

Por outro lado, o art. 62, §3º, I, da Lei de Licitações trata dos casos em que a Administração é locatária, dispondo que se aplicam as cláusulas exorbitantes previstas a partir do art. 55.

Resposta #007259

Por: LUDMILA VIANNA 26 de Fevereiro de 2023 às 19:16

É notório que este negócio jurídico está irregular, haja vista que o valor de locação não observou os valores de mercado e não levou em consideração apenas preço de mercado, apenas de sua localização.

De acordo com o artigo 24, X, da Lei nº 8.666/1993, poderia ser dispensável a licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, observados os preços compatíveis com o valor de mercado, desde que realizada avaliação prévia.

Atualmente na lei em vigor 14.133, no Art. 51. prevê que a locação de imóveis DEVERÁ ser precedida de licitação realizando a prévia avaliação do imóvel, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Importante observar ainda que é nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, uma vez que a utilização deste modelo é para apenas pequenas compras até 10 mil reais. Art 95 § 2º da Lei 14.133.