



**ESTADO DE SERGIPE
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO - PGE**

Página: 1/6

DESPACHO Nº 39/2020-PGE

Processo nº: 1/2020-COMPRAS.GOV-SETUR
Assunto: Contrato de Locação de Imóvel para Funcionamento da SETUR

PROCESSO Nº: 01/2020-COMPRAS.GOV-SETUR
INTERESSADO: SETUR - SECRETARIA DE TURISMO
ASSUNTO: DISPENSA DE LICITAÇÃO - LOCAÇÃO

DESPACHO MOTIVADO N.º 2199/2020

R.H.

Cuida-se de processo administrativo visando a locação direta, com esteio no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, de imóvel pertencente à Galeria Farol (no qual existem outros órgãos do Estado de Sergipe em locação), de modo a servir de sede para a Secretaria Estadual de Turismo e a EMSETUR - Empresa Sergipana de Turismo, capaz de acomodar 89 servidores, com disponibilização também de estacionamento.

A área geral buscada, conforme informado, corresponde a 722,81m², acrescendo à locação buscada o fornecimento de diversos equipamentos e mobiliários, totalizando o valor de R\$ 20.158,45 (vinte mil, cento e cinquenta e oito reais e quarenta e cinco centavos) mensais.

O feito é instruído com (a) justificativa do gestor sobre a escolha do bem, (b) laudo de avaliação emitido pela CEHOP, (c) documentos de regularidade fiscal da contratada, (d) declaração de aumento de despesa e impacto orçamentário, (e) minuta contratual, (f)



ESTADO DE SERGIPE
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO - PGE

Página: 2/6

solicitação ao CRAFI e (g) comunicado à SUPAT/SEAD.

Sobre o assunto, é conveniente registrar, de partida, que o art. 24, X, da Lei n° 8.666 dispõe que:

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.

Da leitura do dispositivo legal acima transcrito, infere-se que a contratação direta que se pretende levar a cabo depende da evidenciação de três requisitos, a saber: (i) necessidade do imóvel para desempenho das atividades precípuas da Administração; (ii) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais e; (iii) compatibilidade do aluguel com os parâmetros de mercado.

No tocante à letra "a", é necessário esclarecer que "atividade precípua" da Administração é sua atividade-fim, essencial, aquela que fundamenta sua existência e em função da qual se desenvolvem todas as demais atividades. O dever de licitar estará afastado apenas se o imóvel for destinado a atendê-la, subsistindo em relação aos demais casos.

Em vista da letra "b", cabe atentar que as especificações de instalações e localização devem ser sempre justificáveis e, a rigor, estar atreladas ao desempenho da atividade precípua. Salvo se forem realmente imprescindíveis à satisfação do interesse público, não se admite a indicação de características exclusivas apenas para viabilizar a concretização da hipótese legal.

Nesse caso, a instauração de licitação é imposta.



ESTADO DE SERGIPE
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO - PGE

Página: 3/6

Compulsando a documentação acostada aos autos, notadamente a justificativa da celebração do contrato de locação, percebe-se que o requisito discriminado na letra "a" faz-se presente na hipótese sob análise.

Igualmente, o valor dos alugueres mensais é justificado a partir do laudo de avaliação elaborado pela CEHOP juntado aos autos.

Quanto à letra "b", cabe transcrever trechos da justificativa da lavra da Sra. Rosângela Maria de Oliveira Alves Graça, Diretora Administrativa e Financeira da SETUR, *verbis*:

A Secretaria de Estado do Turismo necessita firmar Contrato de Locação com objetivo de oferecer infraestrutura para acomodar os 39 servidores da SETUR e os 50 servidores da Emsetur. A SETUR funciona atualmente nas dependências da Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de Sergipe - AGRESE, utilizando sete salas, as quais não atendem as nossas necessidades e é extremamente desconfortável aos nossos colaboradores. Além disso, as salas foram ofertadas pela Agrese de modo temporário até a Secretaria encontrar um local conveniente e suficiente para abranger os servidores citados acima. Observe-se que o imóvel a ser locado, além de possuir estrutura física maior, mais confortável e acima de tudo adequada a um órgão público, possui estrutura adequada de estacionamento, não apenas para os servidores, mas também para os usuários em geral. Vale ressaltar que em pesquisa mercadológica, além da dificuldade de se encontrar imóveis na metragem ambicionada e com a quantidade de vagas de estacionamento, o referido imóvel ainda predispõe de mobiliário, evitando assim despesas futuras com esse tipo de item de consumo. Observa-se que além do imóvel ser muito bem localizado, conta ainda com os seguintes mobiliários: 26 aparelhos de ar condicionado, 10 mesas de estação, 15 mesas em "L", 2 mesas de reunião redonda com 4 cadeiras, 2 mesas de reunião retangular com 6 cadeiras, 8 cadeiras fixas com braço e 15 cadeiras giratórias. Frisamos ainda que não se faz necessária a realização de reforma do bem, conforme se vê nas fotos do imóvel às fls. 25 a 27 e 31 a 34, constante em laudo da CEHOP. Assim, em sendo o processo aprovado por esta



ESTADO DE SERGIPE
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO - PGE

Página: 4/6

Procuradoria, não será necessário realizar despesas e adequações elétricas, hidráulicas e instalações para a efetivação de uma mudança, levando em conta que o bem imóvel a ser locado possui toda estrutura física apta para imediata mudança. Denote-se que um investimento apto à adequação do atual imóvel à realidade ambicionada implicaria em gastos excessivos, inadequados à realidade da SETUR. Por fim, cumpre salientar que a locação em tela preenche os requisitos pretendidos pela Administração Pública e oferta o melhor preço, conclusão que chegamos a partir do laudo emitido por Perito da CEHOP, sob folhas, 05 a 11. (...) Toda a estrutura desta Secretaria se encontra instalada e em funcionamento no referido imóvel e isso por si só, já preenche o requisito da necessidade de instalação do presente. Ademais, à época, esse foi o imóvel mais próximo do Palácio dos Despachos que esta Secretaria encontrou, com dimensão capaz de abrigar toda a sua estrutura, anteriormente localizada em endereço distinto. Neste diapasão, o Processo de Dispensa conserva algumas exigências, tais como a observância das certidões negativas, inscrição cadastral, e que o preço esteja em conformidade com a prática comercial de acordo com uma avaliação prévia realizada, e que sejam preservados todos os demais princípios da administração pública, descritos no artigo 37, da Constituição Federal: "a administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência".

(fls.15/18 processo digital)

É fato que a SETUR deixou de observar o rito para a contratação de locação de imóveis estabelecido pelo Conselho Superior da Advocacia-Geral do Estado - CSAGE, em sua 169ª Reunião Extraordinária. Deveras, aquele Colegiado passou a exigir a instauração de chamamento público prévio às locações de imóveis, de sorte a prestigiar os princípios da moralidade e isonomia.

Penso, contudo, que obstar a celebração do contrato de locação em tela traria mais prejuízos ao interesse público que a falta de instauração de chamamento público, já que o prédio buscado já abriga outros órgãos do próprio Estado de Sergipe, com localização próxima ao comando do Executivo e valor locatício dentro do patamar de mercado.



ESTADO DE SERGIPE
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO - PGE

Página: 5/6

Analisando a presente questão sob outro prisma, não se deve olvidar que a Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre locações dos imóveis urbanos, estabelece em seu art. 23:

Art.23 O locatário é obrigado a:

(...)

IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumbe, bem como as eventuais turbações de terceiros.

V - realizar imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas instalações provocadas por si, seus familiares, visitantes ou prepostos.

Como visto, temos que é de crucial importância uma vistoria muito minudente no imóvel que a Administração deseja locar, com o fito de quando do fim da relação contratual não serem atribuídos injustamente ao órgão estatal danos ou defeitos por ele não produzidos. Esta análise deve ser feita por pessoas tecnicamente qualificadas pertencentes à entidade ou órgão da Administração.

Além do Laudo de Avaliação, outro meio de dissipação de dúvidas quanto ao estado do imóvel é uma farta sessão de fotografias de todo o interior e exterior do bem datados com o dia do início da relação bilateral. O locador também tem suas obrigações conforme visto no art.22 da Lei nº 8.245/91.

Art.22 - O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso que se destina;

(...)

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega, com expressa referência dos eventuais defeitos existentes.



**ESTADO DE SERGIPE
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO - PGE**

Página: 6/6

Extraí-se do elenco de regras que a reparação dos danos e defeitos já existentes antes da locação ou mesmo inexistindo, mas já dando inevitáveis sinais de que surgiriam, é de responsabilidade do locador.

É salutar que, além do Laudo de Vistoria da Administração, a locatária exija o cumprimento do inc. V do art. 22 da Lei nº 8.245/91. É de bom alvitre, salientar, por fim, que a veracidade de todas as informações e documentação apresentadas são de inteira responsabilidade dos administradores públicos.

Ante todo o exposto, opino pela possibilidade de celebração do contrato de locação do imóvel em referência, na forma do instrumento contratual apresentado. Recomenda-se, outrossim, que sejam juntadas aos autos a efetiva autorização do CRAFI e resposta da SUPAT sobre imóvel estatal apto a satisfazer as necessidades da locatária.

Cientifiquem-se os interessados.

Aracaju, 16 de abril de 2020

VINICIUS THIAGO SOARES DE OLIVEIRA
Procurador(a)-Geral do Estado