



ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE SANGÃO  
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

**PROCESSO LICITATÓRIO Nº 008/2023 - FMAS**  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 002/2023 - FMAS**

## 1. DO PREÂMBULO

O MUNICÍPIO DE SANGÃO, através do FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CNPJ nº 13.679.015/0001-70), pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa na Rodovia SC 443, Km 02, Centro, Sangão/SC, CEP 88717-000, inscrito no CNPJ sob o nº 95.780.458/0001-17, neste ato representado pela Secretária de Desenvolvimento Social, Sra. Edione Ramos Pereira de Luca, inscrita no CPF/MF sob o nº 866.901.919-15, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação em vigor, lavra o presente Termo de Dispensa de Licitação para a locação de imóvel, de acordo o artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93.

Integram o presente Termo de Dispensa, como se nele estivessem transcritos, os seguintes anexos:

- Anexo I: Proposta de Preços da Contratada;
- Anexo II: Documentos de Habilitação.

## 2. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente Termo de Dispensa encontra fundamentação legal no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal; no artigo 24, inciso X c/c com o artigo 26, da Lei Federal nº 8.666/93, o artigo 22, da Lei Federal nº 8.742/93, na Lei Federal nº 8.245/91 e na Lei Municipal nº 1.104/2023, conforme transcrições legais a seguir:

Constituição da República Federativa do Brasil:

Art. 37. 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 e, também, ao seguinte:

[...].

**XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.**

Lei Federal nº 8.666/93:

[...].

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;**

Lei Federal nº 8.245/91:



ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE SANGÃO  
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:  
Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em apart- hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Lei Federal nº 8.742/93:

Art. 22. Entendem-se por benefícios eventuais as provisões suplementares e provisórias que integram organicamente as garantias do Suas e são prestadas aos cidadãos e às famílias em virtude de nascimento, morte, situações de vulnerabilidade temporária e de calamidade pública.

§ 1º A concessão e o valor dos benefícios de que trata este artigo serão definidos pelos Estados, Distrito Federal e Municípios e previstos nas respectivas leis orçamentárias anuais, com base em critérios e prazos definidos pelos respectivos Conselhos de Assistência Social.

Lei Municipal nº 1.104/23:

Art. 13. O benefício eventual contemplando a vulnerabilidade temporária na modalidade aluguel social será destinado aquelas pessoas ou indivíduos que estejam enfrentando situações de recentes rompimentos de vínculos familiares, presença de violência, situações de emergência ou calamidade pública, entre outras situações que coloquem a família ou o indivíduo em situação de risco social ou pessoal.

### **3. DAS JUSTIFICATIVAS**

Consoante parecer social emitido em 17 de novembro de 2023, trata-se de Dispensa de Licitação a fim de que a família da Sra. Jéssica, mãe de 3 filhos, seja beneficiária de suporte municipal e receba aluguel social.

Ademais, a Sra. Jéssica possui problemas psiquiátricos e fora internada duas vezes no ano de 2023. Na última internação, os filhos foram para o acolhimento para que a mãe pudesse se restabelecer. Após alta hospitalar, foi acompanhada pela rede municipal e recebeu o suporte necessário.

Outrossim, em audiência realizada no dia 10 de novembro de 2023, conforme autos do processo 5003358-66.2023.8.24.0282/SC, determinou-se que deverá ser disponibilizado o benefício de aluguel social.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE SANGÃO  
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Além disso, os filhos da Sra. Jéssica se encontram em acolhimento, do qual demanda um custo maior, sendo o aluguel social mais viável ao município.

O Município de Sangão considerando o disposto no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal, ao fazer a exigência da licitação, ressalva que a lei ordinária poderá fixar hipóteses para estabelecer exceções à regra de licitar, que é o que se observa nos artigos 24 e 25 da Lei Federal nº 8.666/93, que tratam, respectivamente, de dispensa e inexigibilidade de licitação.

A previsão da dispensabilidade aqui apresentada está presente desde a promulgação da Lei de Licitações, a qual elencou nos incisos do artigo 24 diversas situações em que a Administração Pública pode dispensar a licitação, sendo as mais conhecidas as hipóteses enquadradas nos incisos I e II, podem ser contratados diretamente pelos mesmos motivos que autorizam a dispensa de licitação para obras e serviços de engenharia de pequeno valor, ou seja, por não comportarem protelação e formalismos burocráticos (MEIRELLES, 2006, p. 113)<sup>1</sup>.

Nesse contexto, a locação de imóvel pelo poder público poderá ser realizada por dispensa de licitação com amparo do inciso X, do artigo 24, da Lei Federal nº 8.666/93, desde que as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública, haja avaliação prévia e o preço seja compatível com o valor de mercado:

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;

O contrato de locação em que o Poder Público figura como locatário está respaldado nos artigos 55 e 58 a 61 da Lei nº 8.666/93 e demais normas gerais, em especial o artigo 62, § 3º, I, da Lei Federal nº 8.666/93, *in verbis*:

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;

Tal contrato de locação será regido pelas normas de Direito Privado, Lei nº 8.245/91, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso, que nestes casos, as normas de Direito Privado aplicar-se-ão subsidiariamente.

<sup>1</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. **Licitação e Contrato Administrativo**. 14 ed. São Paulo: Malheiros, 2006.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE SANGÃO  
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Desse modo, o doutrinador Marçal Justen leciona:

[...]Previsão do § 3º está mal colocada e melhor ficaria em um dispositivo específico, pois não tem relação com o restante do artigo. Ali fica determinado que o regime de Direito público aplica-se inclusive aqueles contratos ditos de "privados": praticado pela Administração. A regra disciplina a hipótese em que a Administração Pública participe dos Contratos ditos de "direito privado". Tais contratos, no direito Privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração. Não se atribui uma relevância mais destacada ao interesse titularizado por uma das partes. A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do Instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que sejam compatíveis com o regime de direito público.

No mesmo sentido, a jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 4º Região, no Processo AC nº 950461885-5. Rel. Juiz Paulo Afonso B. Vazo D.J de 11 nov. 98, p. 485, dispõe que: “[...] Locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas de direito privado, aplicando-se, na essência, a Lei do Inquilinato. Passível, inclusive a denúncia vazia.”

Outrossim, a lição de Lucas Rocha Furtado sobre os aspectos dos contratos celebrados pela Administração Pública preconiza:

[...]Em resumo, pode a Administração Pública firmar contratos regidos predominantemente por normas de Direito Público e contratos nos quais predominam as regras de Direito Privado. De fato, não importa o nome que se dê a este segundo tipo: contrato privado, contrato semipúblico ou contrato administrativo de figuração privada. Haja vista a Administração contratante, em qualquer caso, sempre assumir posição de supremacia, podendo anulá-lo, por força do disposto no art. 59 da Lei nº. 8.666/93, modificá-lo e rescindi-lo unilateralmente, fiscalizar sua execução e aplicar sanções administrativas ao contratado, observados, sempre, os limites legais, e de se concluir que as potestades que caracterizam os contratos administrativos estarão sempre presentes em todos os contratos firmados pelas pessoas de Direito Público. Feitas essas considerações, observamos, ainda, que a Lei Federal nº 8.666, de 1993, em seu art. 62, § 3º, não determina que os contratos ali mencionados devam submeter-se ao disposto na norma geral contida no art. 57, que cuida da fixação dos prazos de vigência dos contratos administrativos. Assim, nada impede, por exemplo, que a Administração alugue imóvel por prazo superior ao exercício financeiro, não obstante tenha que observar o princípio geral que veda a celebração de contrato por prazo indeterminado.

No que concerne às espécies de contratos da Administração Pública, Hely Lopes Meirelles classifica o contrato de locação como contrato semi-público, a saber: “[...] Contrato semi-público é o firmado entre a Administração e o particular, pessoa física ou jurídica, com predominância de normas pertinentes do Direito Privado, mas com formalidades previstas para ajustes administrativos e relativa supremacia do Poder Público”.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE SANGÃO  
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não exigem o futuro contratado por dispensa de licitação na locação de imóvel de sua regularidade fiscal e jurídica nos termos dos artigos 27 a 31 da Lei Federal nº 8.666, de 1993.

Dessa forma, compulsando os autos constata-se o parecer social e jurídico, a proposta de preço, documentos de identificação pessoal, comprovante de residência do locador, a matrícula do imóvel, a certidão negativa de débitos e a decisão do processo 5003358-66.2023.8.24.0282/SC.

Na sequência, o procedimento licitatório será autorizado pela titular do Fundo Municipal de Assistência Social de Sangão, sendo devidamente justificada a dispensa de licitação pela seção encarregada de sua realização e ratificado pela autoridade competente, consoante os artigos 38 e 26 da Lei Federal nº 8.666/93.

#### **4. DO OBJETO**

O objeto da presente Dispensa de Licitação é a locação de um imóvel residencial, registrado na matrícula nº 7.009 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguaruna, inscrito no cadastro imobiliário nº 002.003.016.0184.001.001, localizado na Rua São João Batista, nº 766, Morro Grande, no município Sangão/SC, CEP 88.717-000, para concessão do benefício de aluguel social, previsto na Lei Municipal nº 1.104 de 10 de outubro de 2023, à J.G.O, conforme parecer social anexo.

#### **5. DO CONTRATADO E PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL**

O futuro LOCADOR será o Sr. Luiz José da Silva, brasileiro, portador do RG nº xxx.155 - SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº xxx.xxx.349-04, residente e domiciliado no bairro Morro Grande, no município de Sangão/SC, CEP 88.717-000.

O prazo de locação será de 22/11/2023 à 22/02/2024, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 57, da Lei Federal nº 8.666/93.

#### **6. DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO**

O valor mensal do aluguel é de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o total a ser contratado de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

A forma de pagamento será por meio de depósito bancário diretamente na conta do LOCADOR nos termos do respectivo contrato.

#### **7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária prevista no orçamento de 2023:

11.01.2.061.3.3.90.36.00.00.00.0080 - (10)

Caso a vigência do contrato ultrapasse o exercício financeiro, as despesas do exercício subsequente correrão à conta das dotações orçamentárias indicadas em termo aditivo ou apostilamento.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE SANGÃO  
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

## 8. DO FORO

O foro competente para dirimir possíveis dúvidas, após se esgotarem todas as tentativas de composição amigável e/ou litígios pertinentes ao objeto da presente Dispensa de Licitação, independente de outro que por mais privilegiado seja, será o da Comarca de Jaguaruna/SC.

## 9. DA DELIBERAÇÃO

Pelo exposto, concluímos que ficou demonstrado a admissibilidade jurídica da contratação direta, por Dispensa de Licitação, considerando a fundamentação legal, a singularidade do objeto, e o parecer social e jurídico anexos. Dessa forma, parece-nos de todo evidente e defensável, considerando os princípios da razoabilidade, economicidade e supremacia do interesse público, a locação, através do procedimento de Dispensa, com base no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal; no artigo 24, inciso X c/c com o artigo 26, da Lei Federal nº 8.666/93, a Lei Federal nº 8.245/91, da Lei Federal nº 8.742/93 e Lei Municipal nº 1.104/23.

E, tendo em vista todas as condições apresentadas retro, encerra-se o presente, sendo assinado pelo responsável da unidade requisitante e pela autoridade superior, para que produzam seus efeitos legais.

Sangão/SC, 21 de novembro de 2023.

EDIONE RAMOS PEREIRA DE LUCA  
Secretária de Desenvolvimento Social

## 10. DA RATIFICAÇÃO

Considerando-se as manifestações carreadas, a fundamentação jurídica apresentada e a instrução do presente processo, ratifico a presente contratação por Dispensa de Licitação, encaminhando-se os autos para as providências de estilo.

Sangão/SC, 21 de novembro de 2023.

CASTILHO SILVANO VIEIRA  
Prefeito