

ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE VARGEM GRANDE - MA

REF. PROC. Nº 0101.05358.2021

Requerente: Secretaria Municipal de Educação.

Assunto: Locação. Minuta de Contrato. Aprovado.

PARECER JURÍDICO 045-C/2021 - CPL/ASSEJUR

✓ Relatório:

Trata-se de solicitação encaminhada a esta Consultoria Jurídica, na qual requer análise jurídica da legalidade do texto da minuta do termo de contrato de locação de imóvel na cidade de Vargem Grande/MA de interesse da Secretaria Municipal de Educação.

Tem o contrato por objeto é locação do imóvel situado na Avenida Castelo Branco, Nº 203, Centro, município de Vargem Grande -MA.

- ✓ É o breve Relatório.
- ✓ ANÁLISE DA DEMANDA.

Preliminarmente, constata-se a existência de documentos que comprovam a propriedade do imovelem favor de **JOSÉ FORTES PINHEIRO**.

Para iniciar o processo de dispensa de licitação de locação de imóvel pela Administração Pública é necessário cumprir o disposto no art. 24, X, da Lei no 8.666/93 e suas alterações, que no presente caso, será precedido após pronunciamento do órgão interessado, atestando a inexistência ou indisponibilidade de imóvel adequado.

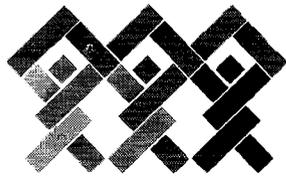
Em cumprimento a determinação contida no comando do normativo supra, foi informada pela Secretaria Municipal de Saúde, sobre a existência de imóvel disponível na cidade de Vargem Grande - MA, que pudesse ser utilizado para o funcionamento do **CENTRO DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO (CAEE)**. No ofício de solicitação, a secretaria informa que não possui, no momento, imóvel disponível com as características que possa atender a finalidade em comento.

Assim sendo, a locação de imóvel pelo Poder Público poderá ser realizada por dispensa de licitação ao amparo do inciso X, do art. 24 da Lei no 8.666/1993 e suas alterações, desde que: (a) que as características do imóvel atendam as finalidades precípua da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço e seja compatível com o valor de mercado, *in verbis*:

"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 e seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".



Cumpra-se informar que o contrato de locação em que o Poder Público seja locatário, encontra-se previsto no art. 62, § 30, I, da Lei nº 8.666, de 1993, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais, no que couber, (normas tipicamente de Direito Administrativo), bem como serão aplicadas as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Por conseguinte, neste contrato, conterá:

- a) o conteúdo mínimo definido no art. 55 que trata das cláusulas obrigatórias para os contratos administrativos;
- b) as cláusulas exorbitantes do art. 58 que irão caracterizar os contratos administrativos por conferirem à Administração posição de supremacia em relação ao contratado; e
- c) a formalização e a eficácia dos contratos administrativos, conforme dispõe o art. 61.

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária (perquirindo se tal tipo de contrato é regido por normas de Direito Privado ou por normas de Direito público), responde a indagação, o art. 62 § 30, I, da Lei nº 8666, de 1993, que preceitua:

"Art. 62 (...)

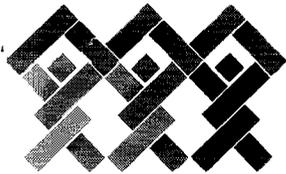
§ 3 - Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:

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" (Grifo Nosso).

Desse modo, percebe-se que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, reger-se-ão pelas normas de Direito Privado, 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. O Prof. MARÇAL JUSTEN FILHO ao comentar o § 3º acima transcrito, ensinava:

"A previsão do § 3º está mal colocada e melhor ficaria em um dispositivo específico, pois não tem relação com o restante do artigo. Alínea determinada 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, a 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" (Grifou-se).



Nas espécies contratuais da Administração, o professor Hely Lopes Meirelles classifica o contrato de locação celebrado pelo Poder Público como contrato semi-público, 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".

Nesse sentido, a jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, no Processo AC no 950461885-5. Rel. Juiz Paulo Afonso B. Yaz. D.J de 11 nov. 98, p. 485, registra que:

"A locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas de direito privado, aplicando-se-lhe, na ausência, a Lei do Inquilinato. Passível, inclusive a denúncia vazia".

Destacamos, ainda, a decisão proferida pelo Tribunal de Contas do Estado do Mato Grosso do Sul quanto à avaliação como requisito prévio para a dispensa de licitação de locação de imóvel pela Administração Pública, in verbis:

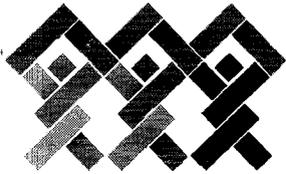
"... a ausência de avaliação prévia do preço de locação do imóvel destinado ao serviço público, visando a verificação de sua compatibilidade com o valor vigente no mercado, enseja a declaração da ilegalidade e irregularidade do contrato e aplicação de multa ao responsável (TCE/MS. Súmula no 29/2005)."

No caso de dispensa de licitação, ressaltamos as orientações contidas na jurisprudência do Tribunal de Contas da União quanto à observância da instrução do procedimento acerca da locação de bens móveis de terceiros a órgão da Administração Pública, no qual destacamos, em síntese:

- a) declaração sobre a necessidade de prestar serviço público no respectivo local;
- b) declaração preliminar do Departamento do Patrimônio da União que não existe imóvel disponível no acervo, capaz de atender as necessidades;
- c) proposta do locador;
- d) prévia avaliação escrita, indicando o preço médio praticado pelo mercado imobiliário do local de situação do imóvel;
- e) motivos da escolha do imóvel e da aceitação do valor proposto;
- f) declaração do setor financeiro sobre a existência de crédito orçamentário suficiente para atender a despesa global do contrato; e
- g) parecer do setor jurídico sobre a juridicidade e legalidade do processo, caracterizando as razões da dispensa da licitação.

Quando da avaliação prévia do imóvel, existe nos autos avaliação procedida pelo Engenheiro Civil da Administração Pública em que apresentou o "Laudo de Avaliação" atestando como sendo compatível com o preço de mercado, o aluguel mensal no valor de **R\$ 3.000,00 (três mil**

Handwritten signature



reais) para locação do imóvel em questão, que tem como a finalidade atender às necessidades precípuas do funcionamento do CENTRO DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO (CAEE).

Quanto a vigência dos contratos administrativos, incluindo os contratos de locação, deve observar o crédito orçamentário em que foram celebrados. Assim somente em situações excepcionadas pelo art. 57 da Lei 8.666/93 poderiam ser realizados, como no caso em comento, *in verbis*:

Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:

I - aos projetos cujos produtos estejam contemplados nas metas estabelecidas no Plano Plurianual, os quais poderão ser prorrogados se houver interesse da Administração e desde que isso tenha sido previsto no ato convocatório;

II - à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses;

(...)

Conforme supramencionado, se vê que a locação predial é um serviço contínuo tal qual não pode ter ser interrompido, podendo ter seus contratos celebrados no presente ano, empenhando recursos para abrigar o total das prestações assumidas que serão executadas e pagas no exercício subsequente.

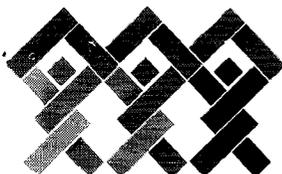
A Advocacia Geral da União tem entendimento balizar, conforme Orientação Normativa Nº 39/2011:

A VIGÊNCIA DOS CONTRATOS REGIDOS PELO ART. 57, CAPUT, DA LEI 8.666, DE 1993, PODE ULTRAPASSAR O EXERCÍCIO FINANCEIRO EM QUE CELEBRADOS, DESDE QUE AS DESPESAS A ELES REFERENTES SEJAM INTEGRALMENTE EMPENHADAS ATÉ 31 DE DEZEMBRO, PERMITINDO-SE, ASSIM, SUA INSCRIÇÃO EM RESTOS A PAGAR.

Ademais, consta dos autos a previsão dos recursos necessários para fazer face às despesas da locação do imóvel para o funcionamento do CENTRO DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO (CAEE), em obediência ao que preceitua o inciso III do § 2º do arts. 70 e 14 caput da Lei nº 8.666, de 1993 e suas alterações e art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não exigem o futuro contratado por dispensa de licitação a locação de imóvel de sua regularidade jurídica nos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993. Entretanto, compulsando os autos encontramos os documentos imprescindíveis para formalização do referido contrato, tais como, informações pessoais do locador, Cpf, prova de posse do imóvel, certidão negativa de débitos trabalhistas de âmbito federal proposto para locação,

não se pode esquecer, ainda, que os casos de dispensa de licitação, a partir do inciso III do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, necessariamente justificados, deverão ser comunicados dentro de



três dias a autoridade superior do órgão ou entidade interessada responsável para decidir sobre a contratação, para ratificação e publicação em imprensa Oficial, no prazo de cinco dias como condição para eficácia do ato, em observância do art. 26 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Com relação à minuta do Termo de Contrato trazida à colação para análise, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie, razão pela qual propomos que seja aprovada.

✓ Dispositivo:

Ante aos fatos expostos e análise jurídica realizada pela Lei no 8.666/1993 e correlatas, entende-se por opinar neste parecer que, diante da presente análise, verificamos que todo o procedimento administrativo até o presente momento, bem como a minuta, está em consonância com os ditames da Lei de Licitações, lembrando-se que as especificações técnicas e a estimativa de custodizem respeito à análise de responsabilidade exclusiva dos setores competentes.

✓ E o parecer. Sub Censura:

✓ Encaminhamento:

Encaminhem-se os autos a Secretária requerente para conhecimento e ulterior manifestação a seu cargo.

Vargem Grande – MA, 22 de Março de 2021.


Hugo Raphael Araújo de Mesquita
Assessor Jurídico/CPL
OAB/MA 17.018