



## ASSESSORIA JURIDICA DO MUNICIPIO DE VARGEM GRANDE - MA

REF. PROC. Nº 0101.05355.2021

**Requerente:** Secretaria Municipal de Educação. **Assunto:** Locação. Minuta de Contrato. Aprovado.

## PARECER JURÍDICO 045-B/2021 - CPL/ASSEJUR

✓ Relatório:

Trata-se de solicitaçãoencaminhada a esta Consultoria Jurídica, naqualrequeranálise jurídica da legalidade do texto da minuta do termo de contrato de locação de imóvelnacidade de Vargem Grande/MA de interesse da Secretaria Municipal de Educação.

Tem o contrato por objeto é locação do imóvel situado na Rua da Cerâmica, s/nº, Bairro Cerâmica, 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 deFRANCIVALDO FRAZÃO DE OLIVEIRA.

Para iniciar o processo de dispensa de licitação de locação de imóvel pela Administração Pública é necessáriocumprir o disposto no art. 24, X, da Lei no 8.666/93 e suasalterações, que no presente caso, será precedido apóspronunciamento do órgãointeressado, atestando a inexistencia ouindisponibilidade de imóveladequado.

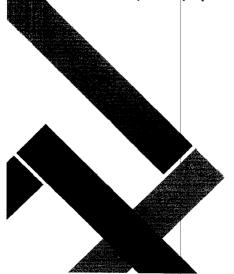
Emcumprimento a determinação ocontida no comando do normativo supra, foi informada pela Secretaria Municipal de Saúde, sobre a existência de imóveldisponívelnacidade de Vargem Grande - MA, que pudesse ser utilizado para o funcionamentodo CENTRO DE EDUCAÇÃO INSFANTIL SONHO DE CRIANÇA. No ofício de solicitação, a secretaria informa que não possui, no momento, imóveldisponívelcom as características que possa atender a finalidade em comento.

Assimsendo, a locação de imóvel pelo Poder Público poderá ser realizada por dispensa de licitação a amparo do inciso X, do art. 24 da Lei no 8.666/1993 e suasalterações, desde que: (a) que as características doimóvelatendam as finalidades precípuas da Administração Pública; (b) que hajaavaliação prévia; e (c) que o preços e jacompatívelcom o valor de mercado, in verbis:

## "Art. 24. E dispensável a licitação:

(...)

X-para a compra oulocação de imóvel destinado aoatendimento das finalidades precípuas da administração, cuiasnecessidades de instalação e localizaçãocondicionem a suaescolha, desde que o preços e jacompatívelcom o valor de mercado, segundo avaliaçãoprévia".



Max X







Cumpre informar que o contrato de locaçãoem que o Poder Público sejalocatário, encontrase previsto no art.62, § 30, I, da Leinº 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 nalegislação sobre locação para finsnãoresidenciais, isto é, a Lei do inquilinato no 8.245, de 18de outubro de 1991. Por conseguinte, nesse 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 irio caracterizar os contratos administrativos por conferirem à Administraçãoposição de supremacía emrelaçãoao contratado; e
- c) a formalização e a eficácia dos contratos administrativos, conforme disp6e o art. 61.

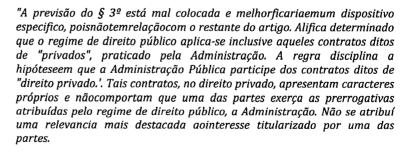
Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária (perquirindo se tal tipo de contrato é regido por normas de Direito Privado ou por normas de Direito público), responde a indagação, o art. 62 § 30, I, da Leinº 8666, de 1993, que preceitua:

## "Art.62 (...)

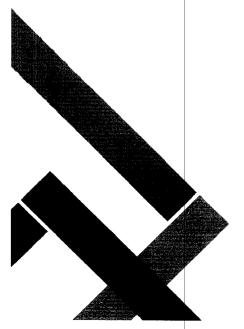
§ 3 - Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 destaLei e demais normas gerais, no que couber:

I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locaçãoem que o Poder Público sejalocatário, e aosdemaiscujoconteúdoseja 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 propriamentedito, mas como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixarexpresso, que nestes casos, as normas de Direito Privado aplicar-se-ão o subsidiariamente. O Prof. MARÇAL JUSTEN FILHO ao comentar o §3º acima transcrito, ensinacommaestria:



A mera participação da Administração Pública como parte emum contrato acarretaalteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regas de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que sejamcompatíveiscom o regime de direito público" (Grifou-se).











Nasespéciescontratuais da Administração, o profesor HelyLopesMeirellesclassifica 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, compredominância de normas pertinentes do Direito Privado, mascom 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 AfonsoB.Yaz. D.J de 11 nov. 98, p. 485, registra que:

"A locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumasregras de direito público, sofremaiorinfluência de normas de direito privado, aplicando-se lhe, naessência, a Lei do Inquilinato. Passível, inclusive a denuncia 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 licitaçãonalocação de imóvel pela Administração Pública, in verbis:

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

No caso de dispensa de licitação, ressalvamos as orientaçõescontidasnajurisprudência do Tribunal de Contas da Uniãoquanto à observância da instrução do procedimento acerca da locação de bensimóveis de terceiros a órgão da Administração Pública, no qual destacamos, emsíntese:

- a) declaração sobre a necessidade de prestar serviço público no respectivo local;
- b) declaração preliminar do Departamento do Patrimônio da União que não existe imóveldisponível no acervo, capaz de atender as necessidades:
- c) proposta do locador;
- d) previa avaliação escrita, indicando o preçomédiopraticado pelo mercado imobiliário do local de situação do imóvel;
- e) motivos da escolha do imóvel e da aceitação do valor proposto;
- f) declaração do setorfinanceiro 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.

ando da avaliaçãoprévia do imóvel, existe nos autos avaliação procedida pelo vil da Administração Publicaem que apresentou o "Laudo de Avaliação" atestando atívelcom o preço de mercado, o aluguelmensal no valor de **R\$ 2.900,00 (dois** 

Eng.

W







mil e novecentos reais) para locação do imovel em questão, que temcomo a finalidade atender àsnecesidades precípuasdo funcionamentodoCENTRO DE EDUCAÇÃO INSFANTIL SONHO DE CRIANCA.

Quanto a vigencia dos contratos administrativos, incluindo os contratos de locação, deve crédito ornamentarioem que foram celebrados. Assimsomenteemsituçõesjaexcepecionalizadas 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 seremexecutados de forma contínua, que poderão ter a suaduração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condiçõesmaisvantajosas para a administração, limitada a sessenta meses:

**(...)** 

Conforme supramencionado, se vê que a locação predial é umserviço continuo tal qual nao pode ter ser interrumpido, podendo ter seus contratos celebrados no presente ano, empenhando recursos para abrigar o total das prestaçõesassumidas que serãoexecutadas e pagas no ejercicio subsequente.

A AdvocaciaGeral da Uniãotementedimento balizar, conforme Orientação Normativa N°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 fazerfaceàsdespesas da locação do imóvel para ofuncionamento CENTRO DE EDUCAÇÃO INSFANTIL SONHO DE CRIANÇA, em obediencia ao que preceitua o inciso III do § 2º do arts. 70 e 14 caput da Leinº 8.666, de 1993 e suasalterações e art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas nãoeximem o futuro contratado por dispensa de licitaçãonalocação de imóvel de suaregularidade jurídica nos grmos do art. 27 a 31 da Leinº 8.666, de 1993. Entretanto, compulsando os autos encontramos os umentos imprescindíveis para formalização do referido contrato, açõespessoais do locador, Cpf, prova de posse do imóvel, certidao negativa de débitos tas de ámbito federal proposto para locação,

pode esquecer, ainda, que os casos de dispensa de licitação, a partir do inciso III do art. 24 8.666, de 1993, necessariamente justificados, deverão ser comunicados dentro de







trêsdias a autoridade superior do órgãoouentidade interesada responsável para decidir sobre a contratação, para ratificação e publicaçãonaimprensa Oficial, no prazo de cinco dias como condição para eficácia do ato, emobservância do art. 26 da Lei nº8.666, de 21 de junho de 1993.

Comrelação à minuta do Termo de Contrato trazida à colação para análise, consideramos que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislaçãoaplicável à espécie, razão pela quapropomos que sejaaprovada.

✓ Dispositivo:

Ante aos fatos expostos e análise jurídica realizada pela a 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 consonancia com os ditames da Lei de Licitações, lembrando-se que as especificações técnicas e a estimativa de custodizemrespeito à análise de responsabilidade exclusiva dos setores competentes.

- ✓ E o parecer. Sub Censura:
- ✓ Encaminhamento:

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

Vargem Grande - MA, 22 de Marçode 2021.

Hugo Raphael Ardujo de Mesquitd Assessor Jurídico/CPL OAB/MA 17.018

