



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ
PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



Vigia de Nazaré, 24 de fevereiro de 2017.

PARECER Nº 12-02/2017– PGMVDN

**DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E
CONTRATOS. DISPENSA DE LICITAÇÃO.
PARECER JURÍDICO. APROVAÇÃO MINUTA
DE CONTRATO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA
FUNCIONAMENTO DA E.M.E.F. GRACILA
COSTA CARDOSO.**

Trata-se o presente de parecer elaborado em atenção à consulta a cerca de possibilidade de dispensa de licitação e aprovação da minuta do contrato S/N-2017-Prefeitura Municipal de Vigia de Nazaré/PA, referente à locação de um imóvel, cuja finalidade é o funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental Gracila Costa Cardoso, localizada na Avenida Barão do Guajará, S/N, Centro, Vigia de Nazaré/PA.

Posteriormente, os autos foram encaminhados a esta Procuradoria para elaboração de parecer jurídico quanto à possibilidade de locação do imóvel com dispensa de licitação, nos termos do inciso X, art. 24 da Lei 8.666/93, bem como análise prévia dos aspectos legais da minuta do contrato de locação, prescrita no art. 38, parágrafo único, da referida Lei. Todavia, este parecer tem a finalidade de subsidiar o controle interno quanto à legalidade dos atos praticados por este Ente Municipal na fase pré-contratual.

É o breve relatório. Passo a apreciar a questão.

1. *Prima facie*, antes de qualquer análise acerca do mérito do pedido ora formulado, entende-se por bem, trazer a baila a legislação vigente e pertinente à matéria em comento para que ao fim seja verificada a possibilidade da dispensa de licitação para locação



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ
PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



do imóvel cuja finalidade e o funcionamento da E.M.E.F. Gracila Costa Cardoso, além de embasar a análise quanto aos aspectos legais da minuta do possível contrato.

2. A licitação é o procedimento administrativo pelo qual a Administração Pública compra, vende, loca, contrata empresas prestadoras de serviços, através da escolha da proposta mais vantajosa ao interesse público, bem como às suas conveniências e necessidades¹. Todavia, existem casos em que esse procedimento licitatório poderá ser dispensável, dispensado ou até mesmo inexigido, dependendo da situação concreta apresentada para análise.

3. Para subsidiar a análise do caso em tela é importante destacar o que prevê o art. 24, incisos X da Lei 8.666/93. Vejamos:

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.

4. Analisando o dispositivo acima, observa-se que há legalidade quanto a dispensa de processo licitatório para fins de locação de imóvel, desde que cumpridos os seguintes requisitos: o imóvel seja destinado para atender as finalidades precípuas da administração; da administração dependa sua escolha e quanto a instalação e localização, que o valor cobrado pelo aluguel seja compatível com o valor de mercado de acordo com a avaliação prévia do imóvel pelo órgão competente.

5. Na justificativa apresentada pela Secretária Municipal de Educação, (vide pág. 01) dos autos, relata que a locação do imóvel é para atender uma das finalidades precípuas

¹ DI PIETRO, Maria Sílvia Zanella. Direito administrativo. 24. Ed. São Paulo: Atlas, 2011



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ
PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



da administração, tendo em vista servir para funcionamento da E.M.E.F. Gracila da Costa Cardoso, da qual dependem inúmeros estudantes.

6. Considerando que a educação é um dos direitos previstos no art. 6º da Constituição Federal na qual estabelece a educação como direito de todos, dever do Estado e da família, reconhecendo a tarefa que cabe à sociedade na sua promoção e incentivo. Inspirada nos princípios de liberdade e nos ideais de solidariedade humana, tem por finalidade o pleno desenvolvimento do educando, seu preparo para o exercício da cidadania e sua qualificação para o trabalho. Recai também ao município o dever de cumprir seu papel social e responsabilidade com esses educandos que buscam melhores perspectivas de futuro pautadas na educação, dispondo aos mesmos não apenas as instalações adequadas, mas professores capacitados para propiciar seu desenvolvimento escolar.

7. No que tange a escolha do imóvel, o laudo de avaliação realizado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, anexo, demonstra que esta em condições de uso para finalidade pretendida, porém necessita de alguns reparos, tendo em vista possuir pequenos defeitos na construção, tais como: goteira nas salas, a cobertura precisa ser revisada, necessidade de revisão na instalação elétrica, bem como em um dos não possui janela.

8. No tocando ao valor do aluguel, o laudo de avaliação realizado pela SEINFRA demonstra que foi realizada avaliação prévia no imóvel em questão, e que de acordo com a sua localização, condições de aproveitamento e estrutura física o valor que se pretende contratar correspondente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, é compatível com o valor de mercado.

9. Todavia, considerando que resta demonstrado que os requisitos previstos no diploma legal acima foram cumpridos, esta procuradoria é de parecer favorável a legalidade

Paul



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ
PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



e juridicidade do presente processo de dispensa de licitação fulcrada no art. 24, X da Lei 8.666/93, com a seguinte ressalva:

- Que os autos sejam retornados a SEINFRA para orientação e averiguação junto ao proprietário do imóvel que se pretende locar, quanto à necessidade de reparar os problemas apontados no laudo de avaliação, para evitar trazer riscos à segurança das pessoas que venham fazer uso do imóvel em questão.

- No caso da contratação ser efetivada, que seja providenciado pelo setor competente a elaboração do termo de Dispensa de Licitação a ser comunicado dentro de 03 (três) dias, à autoridade superior, para Ratificação e Publicação na imprensa oficial, no prazo de 05 (cinco) dias, tendo em vista ser condição para a eficácia dos referidos atos, nos termos do art. 26 da Lei nº. 8.666/93.

10. Antes de passar a análise da minuta do contrato em anexo é importante fazer algumas alusões a cerca do tema contrato, vejamos:

11. Assim como o particular, a Administração Pública também realiza atos bilaterais, como os contratos, visto que não é, em todos os aspectos, onipotente. Além disso, muitas vezes é mais viável para o município contratar com o particular a ter, que ele próprio, suprir suas necessidades.

12. O contrato de locação é o instrumento por meio do qual o proprietário denominado locador cede o uso de seu imóvel urbano para que outra pessoa denominada locatária.

13. Ao tratar sobre o tema o art. 2º, parágrafo único da Lei 8.666/93, dispõe que:

Art. 2º. As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei. Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se contrato todo e qualquer ajuste entre órgãos ou entidades da Administração Pública e particulares, em que haja um acordo de vontades para a formação



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ
PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



de vínculo e a estipulação de obrigações recíprocas, seja qual for a denominação utilizada.

14. Analisando o dispositivo acima observa-se que o examinador deixou claro a possibilidade de a Administração Pública contratar com particulares, inclusive sem a necessidade de licitação em alguns casos previstos em lei, porém o acordo de vontade entre as partes deve estar evidenciado, assim como, a estipulação das obrigações recíprocas impostas aos contratantes.

15. O contrato deve obedecer a diversas formalidades quanto a sua formação e composição. Deve ser composto por diversas cláusulas dentre as quais serão fixados o valor e a data de vencimento do aluguel a ser pago pelo locatário, bem como o tempo total de locação.

16. Além disso, o contrato deverá prever os direitos e os deveres de cada uma das partes envolvidas, tais como a responsabilidade pelo pagamento de tributos e a indenização de obras e melhoramentos realizados no imóvel, dentre outros.

17. A este respeito o art. 55, Lei 8.666/93, disciplina que.

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;

II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;

V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;

VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;

VIII - os casos de rescisão;

IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;

X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

Paul



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ
PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;
XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;
XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

18. Passando a análise da minuta do contrato em anexo, observa-se que a mesma esta composta da seguinte maneira:

- Preâmbulo: constando as informações do órgão/entidade locatária; informações pessoais do locador; informações sobre o termo de dispensa fulcrada no art. 24, X, da Lei 8.666/93.

- Cláusula 1ª: classifica a fundamentação legal em que o contrato será firmado;
- Cláusula 2ª: consta a descrição do objeto do contrato, ou seja, do imóvel que se pretende locar;

- Cláusula 3ª: relaciona o prazo da vigência do possível contrato. Nesta cláusula quando da formalização do contrato, recomenda-se discriminar o período de início e final do contrato detalhadamente;

- Cláusula 4ª: discrimina o valor mensal da locação, a forma e o período para pagamento, bem como a atualização monetária anual no caso de prorrogação da vigência do contrato, conforme índices legais. Observa-se que o valor corresponde ao preço de mercado, conforme laudo de avaliação anexo aos autos do processo;

- Cláusula 5ª: dispõe sobre a possibilidade de prorrogação e alteração do contrato por meio de termo aditivo, quando houver interesse da Administração Pública e acordo entre as partes contratantes;

- Cláusula 6ª: elenca as hipóteses em que o contrato poderá ser rescindido pelas partes contratantes;

- Cláusula 7ª: discrimina o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

- Cláusula 8ª e 9ª: relaciona as obrigações e os direitos das partes contratantes;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIGIA DE NAZARÉ
PROCURADORIA MUNICIPAL

Rua Prof. Noêmia Belém, s/nº - CEP: 68.780-000 – CNPJ: 05.351.606/0001-95



- Cláusula 10ª: destaca o estado da estrutura física em que o imóvel vai ser locado, conforme laudo de avaliação, bem como a obrigação do locatário em reparar os danos que por ventura der causa para entregar no estado de conservação em que foi recebido;

- Cláusula 11ª: acorda que durante a vigência do contrato a titularidade das unidades consumidoras da CELPA e da COSAMPA será repassada para o locatário junto às concessionárias, porém ao término do contrato será feita a transferência para o nome do locador novamente;

- Cláusula 12ª: dispõe sobre a publicidade dos contratos;

- Cláusula 13ª: discrimina o foro eleito para dirimir qualquer questão referente ao contrato.

19. Desta feita, nota-se que a referida minuta está em conformidade com o que determina o artigo acima citado, visto que cumpriu todos os requisitos exigidos quanto as suas formalidades e composição das cláusulas que se fazem necessárias para a elaboração de um contrato de locação.

20. Por todo o exposto, resguardando o poder discricionário do gestor público quanto à oportunidade e conveniência da prática do ato administrativo, bem como por razão de celeridade processual, esta Procuradoria opina pela aprovação da minuta do contrato, nos termos do art. 38, Parágrafo Único, da Lei nº. 8.666/93.

21. É o parecer, salvo melhor juízo.


Tatiane Vianna da Silva
Procuradora Geral do Município

OAB/PA - 10767