



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, 13 de janeiro de 2017.

PARECER Nº 08-001/2017– PGMVDN

**DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E
CONTRATOS. DISPENSA DE LICITAÇÃO.
PARECER JURÍDICO. APROVAÇÃO MINUTA
DE CONTRATO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA
O FUNCIONAMENTO DA SEDE DA
SECRETARIA DE PESCA E DESENVOLVIMENTO
RURAL DO MUNICÍPIO DE VIGIA DE NAZARÉ-
PA.**

Trata-se o presente de parecer elaborado em atenção a 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 para funcionamento da Secretaria de Pesca e Desenvolvimento Rural, situado na Rua Padre Bonifácio, bairro Arapiranga, 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



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



em comento para que ao fim seja verificada a possibilidade da dispensa de licitação para locação do imóvel para funcionamento da Secretária Municipal de Pesca e Desenvolvimento Rural, bem como, os 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 à 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, bem como, 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 de dispensa de licitação apresentada pela Secretária de Pesca e Desenvolvimento (*vide, pág. 02*), relata que a locação do imóvel se faz necessária para atender uma das finalidades precípuas da administração, tendo em vista servir para



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



funcionamento da Secretária de Pesca e Desenvolvimento do Município de Vigia de Nazaré, levando em consideração sua localização, estado de conservação e preço para locação encontrar-se de acordo com o valor praticados pelo mercado.

6. No que tange a escolha do imóvel, o laudo de avaliação realizado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (v. fls. 07 dos autos) demonstra que o mesmo possui ótima estrutura física e esta em perfeitas condições de uso para finalidade pretendida.

7. No tocando ao valor do aluguel acordado, 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 e estado de conservação da estrutura física, o valor que se pretende contratar correspondente a R\$ 1.950,00 (Hum mil novecentos e cinquenta reais) mensais é compatível com o valor de mercado.

8. Todavia, considerando que resta demonstrado que os requisitos previstos no diploma legal acima foram cumpridos, esta procuradoria é de parecer favorável a legalidade e juridicidade do presente processo de dispensa de licitação fulcrada no art. 24, X da Lei 8.666/93, com a seguinte ressalva:

- No caso da contratação ser efetivada, que seja providenciada 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.

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

¹¹ DI PIETRO, Maria Sylvia 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



10. 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.

11. O contrato de locação de imóvel é o instrumento por meio do qual o proprietário denominado locador cede o uso de seu bem seja ele urbano ou rural para outra pessoa denominada locatária.

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

13. 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.

14. 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.



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



15. 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.

16. 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;

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.

17. 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.



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



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

18. 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.

19. 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.

20. É o parecer, salvo melhor juízo.


Tatiane Vianna da Silva
Procuradora Geral do Municipal
OAB/PA - 10767