**PARECER Nº _____/2015**
**ASSUNTO:** Locação de imóvel destinado ao pleno funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde deste Município.
**ORIGEM:** Comissão de Licitação.

**EMENTA:** Direito Administrativo. Contratação de locação de imóvel pela Administração Pública. Fundamento Legal. Inc. I § 3º do art. 62 da Lei nº 8.666, de 1993. Dispensa de licitação. Inc. X do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993. Consulta formal. Decreto nº 30, de 21 de junho de 1991. Aplicação subsidiária da Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Possibilidade jurídica.

## I – RELATÓRIO.

A Comissão Permanente de Licitação da Prefeitura Municipal de Bom Jesus do Tocantins encaminha, a esta Assessoria Jurídica, processo que objetiva, por meio de Dispensa de Licitação, a locação de imóvel destinado ao pleno funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde deste Município.

Para autorização da realização da licitação em apreço constam nos autos: Solicitação de Despesas; termo de referência; autorização do Prefeito Municipal, para efetuação de pesquisa de preço; cotação de preço, Declaração de existência de crédito orçamentário; Declaração de adequação a Lei de Responsabilidade Fiscal; Termo de Autorização; proposta e documentos pessoais da proprietária, bem como, do imóvel; documentos de propriedade do imóvel; cópia da Portaria de nomeação dos membros da comissão de licitante termo de autuação; justificava para dispensa; Laudo vistoria; declaração de dispensa; minuta do contrato; parecer controle interno; termo de ratificação.

**É o relatório.**

## II - ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, salienta-se que a presente manifestação diz respeito ao pedido Locação de imóvel destinado ao pleno funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde deste Município, o que, é feito sob o prisma estritamente jurídico, não adentrando, portanto, na análise da conveniência e oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração Municipal, nem em aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

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, de 1993, desde: (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço 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 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".***

O contrato de locação em que o Poder Público seja locatário, encontra-se previsto no art. 62, § 3º, 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, 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 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 § 3º, I, da Lei nº. 8666, de 1993, que preceitua:

> ***"Art. 62 (...)***
>
> ***§ 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".***

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, ensina com maestria:

> ***"A 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 àqueles 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 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 sejam compatíveis com o regime de direito público".***

Nas espécies contratuais da Administração, o professor Hely Lopes Meirelles classifica o contrato de locação celebrado pelo Poder Público como contrato semipúblico, a saber:

> ***"Contrato semipúblico 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. Vaz. 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 essência, a Lei do Inquilinato. Passível, inclusive a denúncia vazia"***

Também, na mesma linha de raciocínio é a lição de Lucas Rocha Furtado sobre os aspectos dos contratos celebrados pela Administração Pública, in verbis:

> ***"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, é 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 nº 8.666, de 1993, em seu art. 62, § 3º, I, 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".

Sobre a matéria supra, há um importante precedente registrado na jurisprudência do Tribunal de Contas da União em que foi decidido ser regular a prorrogação do contrato de locação por um período não superior a 60 meses, aduzindo o eminente relator do feito de que dessa maneira, não parece haver nenhum óbice legal às prorrogações sucessivas do referido contrato, conforme os prazos estabelecidos no art. 57 da Lei nº 8666/93, aplicam-se aos contratos de locação, por força do que dispõe o art. 62, § 3º, inciso I, da mesma Lei, uma vez que a lei permite a sua celebração através de dispensa do processo licitatório.

No caso de dispensa de licitação, ressalvamos as orientações contidas na jurisprudência do Tribunal de Contas da União quanto à observância da instrução do procedimento acerca da locação de bens imóveis 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 de que não existe imóvel disponível no acervo, capaz de atender as necessidades;

c) proposta do locador;

d) prévia avaliação escrita de pelo menos 3 (três) pessoas físicas ou jurídicas, regularmente habilitadas, 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.

Quanto à avaliação prévia do imóvel Locação de imóvel destinado ao pleno funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde deste Município, existe nos autos pesquisa de mercado e avaliação procedida pela Secretaria Municipal Terra Patrimoniais em que apresentou o Laudo de Avaliação atestando como sendo compatível com o preço de mercado o valor a ser contratado.

Consta dos autos a previsão dos recursos necessários para fazer face às despesas da locação do imóvel instalação da escola de musica municipal, em obediência ao que preceitua o inciso III do § 2º do arts. 7º e 14 caput da Lei nº 8.666, de 1993 e art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não exime o futuro contratado por dispensa de licitação na 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 pessoais do locador, CPF e prova de propriedade do imóvel proposto para locação.

O procedimento licitatório será autorizado pelo titular do órgão ou entidade interessada, sendo devidamente justificada a dispensa de licitação pela seção encarregada de sua realização e ratificado pela autoridade competente, conforme a melhor doutrina (arts. 38 e 26 da Lei nº 8.666/93).

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.

## III - CONCLUSÃO

Face ao exposto, somos pela possibilidade jurídica da locação.

Não pode ser deslembrado, 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 na 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.

**É o parecer**,

Salvo melhor entendimento de superior hierárquico.

Bom Jesus do Tocantins(PA), 02 de março de 2015.

**Franklin Carneiro da Silva**
**Assessoria Jurídica**
**OAB/PA –14.733**

FRANKLIN CARNEIRO DA SILVA:61002372291

Assinado de forma digital por FRANKLIN CARNEIRO DA SILVA:61002372291
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=Autenticado por AR SEMPRE, cn=FRANKLIN CARNEIRO DA SILVA:61002372291
Dados: 2015.05.14 10:24:29 -03'00'