

PARECER JURÍDICO N. 278/2021

Município de Cametá

Solicitante: Comissão Permanente de Licitação – CPL

Processo Administrativo n. 1259/2021

Cuida-se de procedimento de dispensa de licitação que tem por objeto a locação diversos imóveis para o funcionamento dos Centro de Referência de Assistência Social, Centro de Referência Especializada de Assistência Social e Conselho Tutela Urbano e Rural, a fim de atender a necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social. O processo licitatório encontra-se instruído com:

O processo licitatório está instruído, até o presente momento, com:

- Capa;
- Solicitação da Secretaria Municipal interessada, acompanhada com os Termos de Referências dos imóveis cuja locação se pretende;
- Laudo Técnico Estrutural de Vistoria dos imóveis;
- Certidão de dotação orçamentária e adequação de despesas;
- documentos pessoais dos locadores, de propriedade/posse e certidões relativas aos imóveis cuja locação se pretende;
- Minuta de contrato.

É o relatório. Passo a opinar.

De início, é importante destacar que a apreciação jurídica de responsabilidade da Procuradoria Geral do Município se limita a análise da instrução dos procedimentos licitatórios, em observância aos preceitos legalmente instituídos, não compreendendo assim competência ou responsabilidade deste parecer sobre a designação dos valores aferidos pelo órgão ordenador, bem como o estudo intrínseco de suas necessidades, avaliação de mérito da contratação ou escolha dos fornecedores e prestadores de serviços.

Pois bem, é de conhecimento geral que a regra no ordenamento jurídico brasileiro é a realização de procedimento licitatório, conforme artigo 2º, da Lei n. 8.666/1993. Todavia, o legislador criou a hipóteses nas quais é admitida a contratação sem a prévia realização do procedimento licitatório. São casos nos quais o agente público poderá realizar a contratação direta, desde que devidamente justificada, em virtude de determinadas situações que não suportam o rito e a morosidade do procedimento normal.

Dentre estas hipóteses, encontra-se aquela prevista no artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, que define:

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; [\(Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994\)](#)

A possibilidade de dispensa encontra guarida no fato de que a locação de imóvel não pode ser submetida à concorrência de mais de um fornecedor, uma vez que, em regra, o atendimento das necessidades específicas da Administração Pública se dá com a locação de imóvel específico com características próprias que irão atender às necessidades do Poder Público. Devem ser atendidos, portanto, os seguintes requisitos: (a) 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.

No caso em tela, a Secretaria Municipal de Assistência Social intenta, por meio deste procedimento, que seja procedida a locação de diversos imóveis para o funcionamento Centro de Referência de Assistência Social, Centro de Referência Especializada de Assistência Social e Conselho Tutela Urbano e Rural, uma vez que a Administração não possui prédios próprios para tal destinação. De se pontuar que, conforme termo de referência, os imóveis escolhidos atendem as necessidades do serviço público, conforme termo de referência.

Em relação à instrução documental do procedimento, verifica-se que há solicitação da Secretaria Municipal interessada, há termo de referência justificando a necessidade da contratação de cada um dos imóveis, as especificações da contratação; há dotação orçamentária e **há laudo de avaliação e vistoria de todos os imóveis assinado por engenheiro habilitado, atestando as condições de uso, bem como certificando que as especificações de escolha e determinando o valor médio a ser pago.**

No que toca aos documentos de habilitação do locador, deve-se consignar que pelo contrato de locação o que se transfere ao locatário é o uso e gozo do bem imóvel, desta feita, o mesmo pode ser celebrado por possuidor que comprove esta condição, uma vez que, na qualidade de locador, transferirá o uso útil do bem ao locatário e deve, por isso, ser remunerado, sob pena de configuração de enriquecimento ilícito.

A jurisprudência defende esta posição, senão vejamos:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO C.C. DECLARATÓRIA. SENTENÇA CITRA PETITA. INOCORRÊNCIA. QUESTÃO A RESPEITO DA DÚVIDA A QUEM PAGAR OS ALUGUÉIS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO JÁ APRECIADA PELA INSTÂNCIA SUPERIOR. CONTRATO ESCRITO. CORRÉ QUE FIGURA COMO LOCADORA. AQUELE QUE TEM O USO E GOZO DA COISA, AINDA QUE NÃO SEJA PROPRIETÁRIO, TEM LEGITIMIDADE PARA LOCAR. DECLARAÇÃO ACERCA DE QUEM É PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR DO BEM LOCADO. IRRELEVÂNCIA AO CASO. MA-

TÉRIA QUE É OBJETO DE AÇÃO DE USUCAPIÃO. Sentença que não analisa pedido já pacificado por acórdão proferido em sede de recurso de agravo de instrumento não é citra petita. Celebrado contrato escrito, com registro de quem é a locadora, a discussão acerca de quem é possuidor ou proprietário do imóvel locado, objeto de competente ação de usucapião, não interrompe, tampouco prejudica o vínculo locativo. Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 00040364320148260116 SP 0004036-43.2014.8.26.0116, Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 26/09/2016, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/09/2016)

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL EM PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO – CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO DOS ALUGUERES – DÚVIDA FUNDADA EM RELAÇÃO A QUEM DIRIGIR O PAGAMENTO – SER PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL NÃO CONFIGURA COMO REQUISITO PARA FIGURAR COMO LOCADOR DO BEM – ALUGUERES QUE DEVEM SER DIRIGIDOS AO LOCADOR 1 – Ação movida pela locatária em face do locador e do Município que desapropriou o bem locado, a fim de determinar a quem deve ser dirigido o pagamento; 2 – Contrato de locação que não tem como requisito que o locador seja, além de possuidor, proprietário do imóvel, de modo que o negócio jurídico celebrado entre as partes é hígido e válido, fazendo os locadores jus aos alugueres. 3 – Ausência de registro do título translativo decorrente da desapropriação, bem como imissão na posse do imóvel que retiram do Município o poder de requerer nestes autos os frutos percebidos pelo imóvel. 4 – Divisão de sucumbência mantida, com base no Princípio da Causalidade. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-SP - APL: 30381358620138260224 SP 3038135-86.2013.8.26.0224, Relator: Maria Lúcia Pizzotti, Data de Julgamento: 17/06/2015, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/06/2015)

Neste contexto, para fins de habilitação a **Comissão de Licitação deverá analisar se houve a apresentação dos documentos necessários à contratação**, por ser sua competência legítima, conforme artigo 6º, inciso XVI, da Lei n. 8.666/1993, sendo imprescindível no mínimo constar comprovante de propriedade/posse legítima do imóvel a ser alugado, documentos pessoais do locador, certidão negativa do IPTU e certidão negativa de débitos.

De se pontuar que o valor da contratação também se mostra justificável, conforme os valores regularmente praticados no mercado imobiliário local para imóvel desta envergadura estrutural e localização, o que é comprovado e **atestado pelo Laudo de Vistoria e Avaliação assinado por engenheiro habilitado**, que detém competência para atestar tais informações.

Em relação a minuta do contrato, frise-se que o contrato de locação em que o poder público seja locatário encontra-se previsto no artigo 62, § 3º, inciso I, da Lei nº. 8.666/93, aplicando-se o disposto nos artigos 55 e 58 a 61 da referida lei e demais normas gerais, no que couber, **bem como serão aplicadas as regras de Direito Privado**, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei nº. 8.245/91 alterada pela Lei nº. 12.112/2009. Deste modo, a minuta do contrato encontra-se regular, vez que preenche as cláusulas necessárias.

Ante o exposto, com fulcro no artigo 24, inciso X, da Lei Federal n. 8.666/93 e suas alterações, verifico que a pretensão da Administração Pública Municipal se encontra respaldada pela hipótese legal, pelo que **se opina** no sentido de que seja dado prosseguimento ao processo administrativo com a realização dos atos conclusivos.

É o parecer, salvo melhor juízo.
Cametá/PA, 04 de maio de 2021.

GUSTAVO GONÇALVES DA SILVA
PROCURADOR DO MUNICÍPIO DE CAMETÁ
D.M.n. 026/2017 – OAB/PA 15.829