Destinatário: Comissão de Licitação.

Assunto: Rescisão de Contrato de Locação.

Digna Comissão,

1. Trata o presente expediente de minuta de rescisão de contrato de locação de imóvel, firmado entre o Município de Senador José Porfírio e lado Muryellem Viana Silvares.

2. As bases para rescisão fundamentam-se no fato de que o imóvel será vendido a terceiros e, com isso, está sendo providenciada a transferência do mesmo.

3. Realizada a análise da minuta, verifica-se que a rescisão está no art. 79, II, da Lei nº 8.666/93, que assim disciplina:

> Art. 79. A rescisão do contrato poderá ser:
>
> [...]
>
> II - amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo da licitação, desde que haja conveniência para a Administração;
>
> [...]

4. Preliminarmente, a análise da minuta da rescisão propriamente dita, torna-se necessário, uma abordagem quanto a natureza jurídica dos contratos de locação de imóvel, quando firmados com a Administração Pública.

Como sabido, a Administração Pública, em regra, para atendimento do interesse público, necessita contratar com terceiros, observando basicamente, três princípios básicos, quais sejam, a satisfação do interesse público; a supremacia desse interesse em detrimento do particular e, por fim, a indisponibilidade do interesse público.

Com base nesses princípios, os pactos contratuais firmados entre a Administração Pública e o particular devem também observar, o princípio

da legalidade estrita o qual se materializa na observância da regra geral dos contratos estabelecidos na Lei nº 8.666/93 (Lei de Licitações ainda vigente).

Tais contratos, são classificados pela Administração como contratos administrativos, cujas características são bem especificas, das quais pode se destacar: a supremacia da Administração diante do particular contratado; ser um contrato de adesão; observância e vinculação à lei nº 8.666/93 ou outra cuja objeto esteja vinculada a regência das normas de direito público.

Ocorre porém, que apesar das imposições das normas públicas para celebração dos contratos firmados pela Administração, esta necessita também transitar na ambiência do direito privado com a finalidade voltada ao cumprimento do interesse público, daí que os institutos jurídicos acabam por autorizar a Administração Pública a firmar contratos, de forma excepcional, com a Administração privada, estando sujeitas as suas regras de regências, estando nessas exceções como exemplo, o contrato de crédito bancário e o contrato de locação do imóvel.

Esses contratos são classificados pela doutrina, não mais de contratos administrativos, mas sim, de contratos de administração e, portanto, como já exposto, sujeitos às regras de direito privado, tendo como consequência, o equilíbrio de direitos e obrigações entre a Administração Pública e o particular, ou seja, apesar do interesse público sempre estar resguardado, o interesse particular naquele pacto, deve prevalecer diante das imposições da lei privadas.

5. Feito esse breve, mas necessário registro, passa-se a análise de mérito da presente situação.

Como já exposto, trata-se de contrato de locação celebrado entre a municipalidade e um particular, tendo como finalidade o atendimento do interesse público, sendo este contrato regido pela Lei nº 8.245/91.

Com base nisso, analisando os motivos para a rescisão, verifica-se que houve por parte do locador o desrespeito ao art. 27 do referido diploma legal que assim está disciplinado:

> Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.
> Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

Como pode ser notado, pela simples leitura do dispositivo, havendo locação e andamento, o locador, por imposição da norma, deve dar preferência ao locatário sobre a venda do imóvel locado, o qual poderá exerce-la dentro do prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 28 do mesmo diploma legal, não o fazendo, o locador estará livre para venda do imóvel.

Pela análise da documentação acostada no expediente apresentado a esta Assessoria Jurídica, não há indicação de que tal procedimento fora realizado o que, de pronto, poderia ensejar o impedimento da rescisão do contrato, por desrespeito a norma legal já citada.

O referido alerta, torna-se necessário, a partir do momento em que, a locação do imóvel partiu, como já sobejamente informado, para o atendimento do interesse público e diante disso, nesse particular, prevalecerá sempre o princípio da continuidade do serviço público para ser observado. Ou seja, apesar do contrato ser de administração, sujeito às normas de direito privado interrelação com princípios públicos prevalece.

No caso, a rescisão sem a observância do direito de preferência para a Administração, poderia comprometer a prestação dos serviços públicos ali ofertados o que, por fundamento, diante do que foi exposto, não poderia ser processado, sem que a Administração aquiescesse sobre a situação posta.

Por outro lado, observando que os fundamentos legais inseridos no termo rescisório, demonstra que o Poder Público aceitou amigavelmente a cessação do pacto firmado, haja vista a indicação do art. 79, II, da Lei nº 8.666/93, depreende-se que a Municipalidade já se acautelou quanto os procedimentos

administrativos e operacionais para o restabelecimento dos serviços prestados por força desse contrato de locação.

6. Nestes termos, essa assessoria jurídica, aprova o termo de rescisão, ressaltando, porém à necessidade da Administração registrar nos documentos acostados a aceitabilidade pela rescisão, devendo, desde logo, evidenciar os procedimentos quanto a não cessação dos serviços oferecidos por força deste contrato a ser rescindido.

A evidenciação poderá ser realizada a partir da celebração de novo contrato de locação para atender o mesmo interesse público.

É o parecer S.M.P.

Senador José Porfírio-PA, 19 de Março de 2021

VINICIUS DE ALMEIDA CAMPOS:01525911252

Assinado de forma digital por VINICIUS DE ALMEIDA CAMPOS:01525911252
Dados: 2021.03.19 21:44:30 -03'00'

VINICIUS DE ALMEIDA CAMPOS
Procurador Geral do Município
Decreto Municipal n° 40/2021