

PARECER JURÍDICO N. 279/2021

Município de Cametá

Solicitante: Comissão Permanente de Licitação – CPL

Processo Administrativo n. 1025/2021

Cuida-se de procedimento de dispensa de licitação que tem por objeto a locação de imóvel para o funcionamento de escola municipal de ensino fundamental Raimundo Ignacio Ferreira, a fim de atender a necessidade da Secretaria Municipal de Educação. 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 Termo de Referência do imóvel cuja locação se pretende;
- Laudo Técnico Estrutural de Vistoria do imóvel;
- Certidão de dotação orçamentária e adequação de despesas;
- documentos pessoais do pretenso locador, recibo de compra e certidões relativa ao pretenso locador cuja;
- 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 ins-

talação 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 Educação intenta, por meio deste procedimento, que seja procedida a locação de imóvel para o funcionamento da EMEF Raimundo Ignacio Ferreira, uma vez que a Administração não possui prédio próprio para tal destinação. De se pontuar que, conforme termo de referência, o imóvel escolhido atenderia as necessidades do serviço público.

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 do imóvel, as especificações da contratação; há dotação orçamentária e **há laudo de avaliação e vistoria do imóvel 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. MATÉRIA 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 lega, 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 e certidão negativa de débitos.

Neste ponto, é forçoso destacar que compulsando os autos não se verifica documento que demonstre a regularidade da propriedade ou da posse, vez que apenas foi juntado um recibo de compra e venda não autenticado, sem qualquer documento que público que o legitime e que se refere à uma arena de show, sendo recomendável a complementação de documentos que comprovem a regularidade da propriedade.

Por seu turno, o valor da contratação é **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, verifico que a pretensão da Administração Pública Municipal se encontra respaldada pela hipótese legal com fulcro no artigo 24, inciso X, da

Lei Federal n. 8.666/93 e suas alterações. No entanto, recomenda-se a junta-da/complementação de documentação a fim de se confirmar a legitimidade da propriedade/posse do pretenso locador sobre o imóvel a ser alugado.

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