



MUNICIPIO DE MARITUBA-PA

Núcleo de Licitações e Contratos



PARECER JURÍDICO S/Nº 2014	
Interessado	Secretaria Municipal de Saúde-SESAU
Licitação	Dispensa de Licitação 02/2015
Objeto	Locação de imóvel não residencial
Apoio Jurídico	Sebastião de Sousa Maia – OAB 3171
Data	27 de abril de 2015

Veio a esta ASJUR para exame e manifestação, o processo nº 02/2015, originário do Núcleo de Licitações e Contratos versando sobre os procedimentos legais determinados a locação de imóvel não residencial, destinado as instalações e funcionamento do Centro de Atendimento Psicossocial II (CAPS II).

Destacam-se as circunstâncias do imóvel situado na Rua do Fio (lote nº 0608 a antiga colônia de Marituba) nº 03-j, bairro Centro, Marituba/PA, CEP 67.200-000, nos termos do Laudo de Vistoria de Engenharia para Habite-se de Uso, datado de 10/04/2015:

- 1- O imóvel é o mais adequado para o fim proposto;
- 2- A necessidade da locação é pela inexistência de imóvel público disponível que atenda a finalidade a que se destina;
- 3- Nesse diapasão, o presente parecer tem como escopo analisar a contratação direta pelo Município, de locação do imóvel acima descrito, à luz da Lei Federal 8.666, de 21 de junho de 1993, bem como pela Lei nº 8.245/91.

Em atenção à solicitação de manifestação acerca de situação havida na contratação de locação de imóvel em que o Município de Marituba figura na condição de locatário, bem como no concernente a documentação apresentada pelos proprietários desse bem, segue parecer.

É sabido que a Administração Pública não é, em todos os aspectos, onipotente. Muitas vezes é mais viável para o Estado contratar com o particular a ter, que ela própria, suprir suas necessidades, o que faz por meio dos contratos.

É necessário apenas distinguir nestes pactos as condições que estarão insertas nas prerrogativas concedidas à Administração Pública, previstas no regime jurídico de direito público, para que não se choquem com os princípios norteadores do direito privado, já que em regra, o regime público de contratações leva a uma relação verticalizada, enquanto nos contratos particulares as partes estão dispostas de forma horizontal, igualitária.

Assim, antes de tudo, se impõe estabelecer as cláusulas e condições que comporão o contrato para que não sejam prejudicados os poderes-deveres indisponíveis da Administração Pública, nem tão pouco, que o particular se retraia temendo desvantagens em contratar com o Estado.

Sebastião de Sousa Maia
OAB/PA 3171



MUNICIPIO DE MARITUBA-PA
Núcleo de Licitações e Contratos



É diante dessa dicotomia que emerge esclarecer o regime jurídico que irá reger os contratos de locação em que a Administração Pública figura como locadora, uma vez que esta necessita locar bens de particulares para poder melhor oferecer serviços à coletividade.

Ora, é clássica a diferença trazida pela maioria dos doutrinadores entre contratos da Administração e contratos administrativos, diante da possibilidade do Poder Público também celebrar contratos privados sem a verticalidade trazida no regime de direito público.

Neste sentido, é imperioso destacar que o inciso XII, do art. 55, da Lei nº 8.666/93, quando tratou como cláusula essencial o estabelecimento da "*legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos*", entendemos que não quis, o legislador, definir um regime jurídico único para os contratos celebrados pela Administração Pública. Se assim fosse, não teria qualquer função a cláusula exigida pela lei pertinente.

De acordo com a exposição feita por Alice Gonzales Borges no XXI Encontro Nacional de Procuradores Municipais (1995, p. 72), o conceito de contrato trazido pela lei em análise se refere aos contratos da Administração, os quais são os gêneros de duas outras espécies, a saber, os contratos administrativos e os contratos privados da Administração.

É oportuno frisar, que nem sempre é interessante à Administração Pública figurar no contrato com seu poder de império, sendo mais conveniente e oportuno, sujeitar-se ao regime jurídico de direito privado.

Por outro lado, é obvio que a Administração Pública, não se submete integralmente ao regime jurídico privado. Este será adotado na medida em que não conflita com as finalidades constitucionais da Administração.

Com efeito, especificamente em relação ao caso em comento, impõe ressaltar que o art. 62, da Lei nº 8.666/93, determina que seja aplicado aos contratos **de locação (em que o Poder Público figure como locatário)**, as regras do direito privado.

Neste caso, é bom esclarecer que esta Prefeitura Municipal não dispõe da quantidade de bens suficientes para utilizar na satisfação das ações públicas que se propõe, necessitando locar imóveis de particulares, a fim de suprir sua necessidade, demandando por via de consequência, encontrar prédios em condições verdadeiramente adequadas que possibilitem uma escolha.

Além disso, enfrenta o receio do particular em contratar com o Poder Público em razão das prerrogativas da Administração Pública, quando de uma eventual situação de inadimplência. Diante disso, vem sendo cada vez mais dificultoso para a Administração encontrar prédios condizentes e que atendam as exigências para o serviço público, bem como cada vez mais raro encontrar quem queira contratar com a Administração.

Sebastião de Sousa Mota
OAB/PA 3171



MUNICIPIO DE MARITUBA-PA

Núcleo de Licitações e Contratos



É incontroverso, portanto, que esses contratos de locação dar-se-ão, predominantemente, sob o regime jurídico privado, mas é claro, aplicando-lhes as normas gerais de Direito Financeiro, previstas no art. 55, da Lei nº 8.666/93, bem como, as prerrogativas indisponíveis do Poder Público, atinentes a dicção e proteção do interesse público específico.

Nesse sentido, os contratos de locação nos quais a Administração figura como locatária não pode ser envolto a condições que causem obstáculos para que o particular queira contratar com a Administração Pública, já que as regras específicas de locação chocam-se com as prerrogativas da Administração Pública, trazendo ao particular inseguranças quanto a este tipo de contratação.

Do exposto, podemos concluir que nos contratos de locação que faz parte a Administração Pública, esta se utiliza da via privada para sua celebração, porém sem ignorar as limitações trazidas pelo regime jurídico público. Logo, as cláusulas dos contratos de locação em que o Poder Público figura como locatário, será regida pela Lei nº 8.245/91, como bem indica o art. 54, da Lei nº 8.666/93, ressaltando a sua compatibilização com as peculiaridades que exige este inquilino especial, uma vez que a Administração Pública não poderá abdicar de certas prerrogativas e sujeições que lhe confere o direito público, mas não poderá estabelecer regras não previstas na lei do inquilinato que abstem o interesse do particular locador, ou mesmo que não sirvam para garantir a fruição do objeto desses contratos, no caso o uso e gozo do imóvel locado.

No caso do registro de propriedade dos imóveis que serão locados, precisamos observar que sua ausência não atentará contra o interesse da coletividade em relação à necessidade de utilizar aquele bem para sua finalidade pública.

Vale ressaltar, quando a Administração Pública é locatária, esta goza de fé pública, e mesmo, em regra, seus contratos são revestidos de excessivas formalidades, levando determinadas exigências ao vazio. Assim, neste tipo de locação essencial é a cláusula definindo o seu objeto especificamente em relação à sua finalidade, visto que, a depender do tipo de locação aplicar-se-á uma regulamentação própria, ou seja, definir o objeto é definir a legislação a ser aplicada. Cláusula concernente à duração do contrato e das garantias oferecidas pelo locatário, bem como no que tange às garantias, que podem ser exigidas através de caução, fiança ou seguro-fiança locatício, sendo vedado o acúmulo em um mesmo contrato de locação mais de uma modalidade de garantia. Caso não haja garantia, o locador poderá exigir o pagamento do aluguel e dos encargos até o sexto dia útil de cada mês.

Por fim são imprescindíveis as cláusulas que tratam das condições de pagamento, preço, critério, data-base e periodicidade do reajuste e critérios de atualização monetária das obrigações, que serão estabelecidas conforme a vontade das partes, desde que respeitada as disposições de ordem pública da legislação concernente ao sistema monetário.

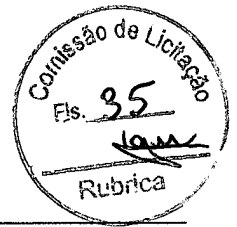
Ora, se os contratos de direito privado tem como uma das características diferenciadoras dos contratos administrativos a igualdade de tratamento das partes, logo é

Sebastião de Sousa
OAB/PA 3171



MUNICIPIO DE MARITUBA-PA

Núcleo de Licitações e Contratos



óbvio que, por se tratar de contrato regido predominantemente pelo direito privado, o Poder Público não poderia invocar cláusulas exorbitantes, mesmo que estas não se encontrassem no contrato, ou mesmo, estabelecer obstáculos e requisitos para a contratação que não tenham relação EFETIVA COM A FRUIÇÃO DO OBJETO, o que nos remete concluir, não ser impedimento para a continuidade das locações havidas com a Administração Pública, que os imóveis estejam sem o registro de sua titularidade completa.

Para tanto, foram feitas pesquisas doutrinárias, analisando-se as principais obras a respeito do tema, chegando-se a conclusão de que, a administração deve sempre ter em mente a proteção dos interesses da coletividade, sendo, *in casu*, legal a contratação direta da locação do imóvel localizado na Rua do Fio (lote nº 0608 a antiga colônia de Marituba) nº 03-j, bairro Centro, Marituba/PA, CEP 67.200-000, por ser ele a melhor opção existente, pagando-se o preço ajustado de R\$ 4.240,00 (quatro mil e duzentos e quarenta reais) mensais, observado aquele praticado no mercado, bem como as formalidades legais impostas, tendo como espeque legal para contratação direta o disposto no art. 24, inciso X, da Lei Federal 8666, de 21 de junho de 1993, tudo de acordo com o Laudo de Vistoria de Engenharia para Habite-se de Uso.

Da contratação direta no presente caso

A hipótese aplicável ao presente feito que justifique a contratação direta da locação do imóvel em questão, encontra guarida nas disposições do inciso X, do art. 24, da Lei 8.666/93, *litteris*:

X - para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço praticado seja compatível com o praticado no mercado, segundo avaliação prévia;

Neste caso, a Administração tem que observar previamente dois requisitos: comprovar que aquele imóvel atende as necessidades de instalação e de localização e que o preço seja condizente com o praticado no mercado, presente no processo em tela.

Registre-se, por oportuno, que há doutrinadores que entendem que este é um caso de inexigibilidade tratado pela lei como dispensa. O que, de fato, importa é que sejam observados os princípios e regras constitucionais e infraconstitucionais, para que se proceda à contratação direta, ressaltando o interesse público e conforme se depreende, no presente caso, a Administração está agindo em consonância com os princípios constitucionais e específicos da Lei de Licitações, sendo legal e cabível a contratação direta da locação do imóvel, conforme as circunstâncias apresentadas.

Destarte, recomenda-se, deve ser cumprido integralmente o procedimento regrado no art. 26, da Lei de Licitações, que se conclui com a ratificação da dispensa e a publicação do contrato na imprensa oficial.

Sebastião de Sousa Maia
OAB/PA 3171



MUNICIPIO DE MARITUBA-PA
Núcleo de Licitações e Contratos



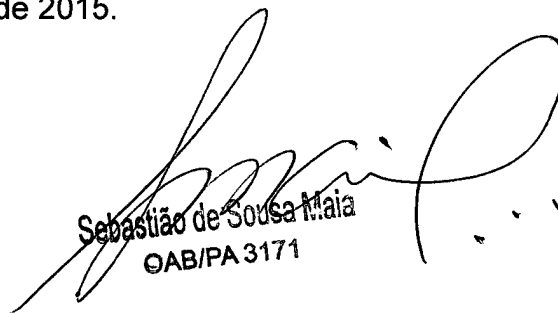
Por fim, no que tange a minuta contratual que acompanha o presente procedimento, observa-se que está de acordo com a legislação pertinente, atendendo aos requisitos por ela exigidos no art. 24, inciso X; art. 26; art. 38 e ss.; art. 55, entre outros, todos da Lei 8666/93, bem como a Lei nº 8.245/91.

Por final, estando o presente processo formalmente em ordem, opino que se efetive a contratação direta do citado imóvel, através de seus proprietários **JONNY FRANK BARBOSA RODRIGUES**, RG 1663848-PC/PQ e CPF 368.667.092-53 e **MARIA DE JESUS FERREIRA RODRIGUES**, RG 2671932-PC/PA, domiciliados e residentes na Alameda da Paz, nº 100, Marituba, observando-se a formalização de acordo com as regras contidas na Lei das Licitações.

Derradeiramente, anoto que está o presente processo condicionado à análise, apreciação e aprovação da autoridade superior.

Este é o parecer, salvo melhor juízo.

Marituba/PA, 27 de abril de 2015.


Sebastião de Sousa Maia
OAB/PA 3171