P.M.V.N.
Folhas
Nº 41
Assinatura

Vigia de Nazaré, 06 de novembro de 2017.

PARECER Nº. 260.11/2017 – PGMVDN

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATOS. DISPENSA DE LICITAÇÃO. PARECER JURÍDICO. APROVAÇÃO MINUTA DE CONTRATO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA DAR SUPORTE AOS COMPROMISSOS INSTITUCIONAIS QUE OS REPRESENTANTES DO MUNICÍPIO DE VIGIA DE NAZARÉ TÊM EM BELÉM/PA.

Trata-se o presente de parecer elaborado em atenção à consulta acerca da possibilidade de dispensa de licitação e aprovação da minuta do contrato S/N-2017-Vigia/PA, referente à locação de um imóvel com estrutura física adequada para dar suporte aos inúmeros compromissos institucionais que os representantes do Município de Vigia de Nazaré têm em Belém/PA.

Busca-se, na presente consulta parecer jurídico desta Procuradoria acerca da legalidade do procedimento administrativo, principalmente no que tange a dispensa de licitação nos termos do art. 24, IV, da Lei nº. 8.666/93, bem como análise prévia dos aspectos jurídicos da minuta do possível contrato, nos termos do art. 38, inciso VI e Parágrafo Único, da Lei já referendada. Todavia, este parecer tem a finalidade de subsidiar o controle interno quanto à legalidade dos atos praticados por este Ente Municipal na fase pré-contratual.

É o breve relatório. Passo a apreciar a questão.

Vanessa Ribeiro Rebelo
Advogada
OAB - PA 24956

P.M.V.N.
Folhas
Nº 42
Assinatura

1. *Prima facie*, antes de qualquer análise acerca do mérito do pedido ora formulado, entende-se por bem, trazer a baila a legislação vigente e pertinente à matéria em comento para que ao fim seja verificada a possibilidade da dispensa de licitação e aprovação de minuta de contrato para locação do imóvel cuja finalidade é a locação de um imóvel com estrutura física adequada para dar suporte aos inúmeros compromissos institucionais que os representantes do Município de Vigia de Nazaré têm em Belém/PA.

2. A licitação é o procedimento administrativo pelo qual a Administração Pública compra, vende, loca, contrata empresas prestadoras de serviços, através da escolha da proposta mais vantajosa ao interesse público, bem como às suas conveniências e necessidades[1]. Todavia, existem casos em que esse procedimento licitatório poderá ser dispensável, dispensado ou até mesmo inexigido, dependendo da situação concreta apresentada para análise.

3. Diz-se, que a dispensa de licitação ocorre quando, embora viável a competição, sua realização se mostra contrária ao interesse público, por algumas das hipóteses explicitas na Lei nº. 8.666/93.

4. Para subsidiar a análise do caso em tela é importante destacar o que prevê o art. 24, incisos X da Lei 8.666/93, vejamos:

> *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.*

5. Analisando o dispositivo acima, observa-se que há legalidade quanto à dispensa de processo licitatório para fins de locação de imóvel, desde que cumpridos os

[1] DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito administrativo. 24. Ed. São Paulo: Atlas, 2011.

Advogada
OAB - PA 24956

P.M.V.N.
Folhas
Nº 43
Assinatura

seguintes requisitos: o imóvel seja destinado para atender as finalidades precípuas da administração; da administração dependa sua escolha quanto a instalação e localização e que o valor cobrado pelo aluguel seja compatível com o valor de mercado de acordo com a avaliação prévia do imóvel pelo órgão competente.

6. Na justificativa apresentada apensa aos autos, relata que a locação do imóvel é para atender uma das finalidades precípuas da administração, tendo em vista servir para dar suporte físico aos inúmeros compromissos institucionais que os representantes do Município têm em Belém/PA.

7. No que tange a escolha do imóvel, o laudo de avaliação realizado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, anexo, demonstra que o mesmo é bem localizado e esta em plenas condições de uso para finalidade pretendida.

8. No tocando ao valor do aluguel, o laudo de avaliação da SEINFRA demonstrado que foi realizada avaliação prévia no imóvel em questão e que de acordo com a sua localização, condições de aproveitamento e estrutura física o valor que se pretende contratar correspondente a R$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) mensais é compatível com o valor de mercado.

9. Todavia, considerando que resta demostrado que os requisitos previstos no diploma legal acima foram cumpridos, esta procuradoria é de parecer favorável a legalidade e juridicidade do presente processo de dispensa de licitação fulcrada no art. 24, X da Lei 8.666/93, com a seguinte ressalva:

- No caso da contratação ser efetivada, que seja providenciado pelo setor competente a elaboração do termo de Dispensa de Licitação a ser comunicado dentro de 03 (três) dias, à autoridade superior, para Ratificação e Publicação na imprensa oficial, no prazo

Vanessa Vilhena Rebelo
Advogada
OAB - PA 24956

P.M.V.N.
Folhas
Nº 424
Assinatura

de 05 (cinco) dias, tendo em vista ser condição para a eficácia dos referidos atos, nos termos do art. 26 da Lei nº. 8.666/93.

10. Antes de passar a análise da minuta do contrato em anexo é importante fazer algumas alusões a cerca do tema contrato, vejamos:

11. Assim como o particular, a Administração Pública também realiza atos bilaterais, como os contratos, visto que não é, em todos os aspectos, onipotente. Além disso, muitas vezes é mais viável para o município contratar com o particular a ter, que ele próprio, suprir suas necessidades.

12. Para a doutrinadora Maria Helena Diniz, "contrato é o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, destinado a estabelecer uma regulamentação de interesses entre as partes, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial".[2]

13. O contrato de locação é o instrumento por meio do qual o proprietário denominado locador cede o uso de seu imóvel urbano para que outra pessoa denominada locatária.

14. Ao tratar sobre o tema o art. 2º, parágrafo único da Lei 8.666/93, dispõe que:

> *Art. 2º. As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.*
>
> *Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se contrato todo e qualquer ajuste entre órgãos ou entidades da Administração Pública e particulares, em que haja um acordo*

[2] DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. vol. 3. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 30.

Vanessa Wurus Rebelo
Advogada
OAB - PA 24956

P.M.V.N.
Folhas
Nº 45
Assinatura

de vontades para a formação de vínculo e a estipulação de obrigações recíprocas, seja qual for a denominação utilizada.

15. Analisando o dispositivo acima observa-se que o examinador deixou claro a possibilidade de a Administração Pública contratar com particulares, inclusive sem a necessidade de licitação em alguns casos previstos em lei, porém o acordo de vontade entre as partes deve esta evidenciado, assim como, a estipulação das obrigações reciprocas impostas aos contratantes.

16. Os contratos administrativos regulam-se por suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, assim devem obedecer a diversas formalidades quanto a sua formação e composição.

17. Deve ser composto por diversas cláusulas dentre as quais serão fixados o objeto, a vigência, o valor, a dotação orçamentaria. Além de estabelecer com clareza e precisão as condições para sua execução, expressas em cláusulas que definam os direitos, obrigações e responsabilidades das partes.

18. A este respeito o art. 55, Lei 8.666/93, disciplina que.

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;
II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;
III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;
V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

Vanessa Watrus Rebelo
Advogada
OAB - PA 24056

P.M.V.N.
Folhas
Nº 46
Assinatura

VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;
VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;
VIII - os casos de rescisão;
IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;
X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;
XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;
XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

20. Passando a análise da minuta do contrato em anexo, observa-se que a mesma esta composta da seguinte maneira:

- Preâmbulo: constando as informações do órgão/entidade locatária; informações pessoais do locador; informações sobre o termo de dispensa fulcrada no art. 24, X, da Lei 8.666/93.
- Cláusula 1ª: classifica a fundamentação legal em que o contrato será firmado;
- Cláusula 2ª: consta a descrição do objeto do contrato, ou seja, do imóvel que se pretende locar;
- Cláusula 3ª: relaciona o prazo da vigência do possível contrato. Nesta cláusula quando da formalização do contrato, recomenda-se descriminar o período de início e final do contrato detalhadamente;
- Cláusula 4ª: discrimina o valor mensal da locação, a forma e o período para pagamento, bem como a atualização monetária anual no caso de prorrogação da vigência do contrato, conforme índices legais. Observar que o valor corresponde ao preço de mercado, conforme laudo de avaliação anexo aos autos do processo;

P.M.V.N. Folhas Nº 97 Assinatura

- Cláusula 5ª: dispõe sobre a possibilidade de prorrogação e alteração do contrato por meio de termo aditivo, quando houver interesse da Administração Pública e acordo entre as partes contratantes;
- Cláusula 6ª: elenca as hipóteses em que o contrato poderá ser rescindido pelas partes contratantes;
- Cláusula 7ª: discrimina o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;
- Cláusula 8ª e 9ª: relaciona as obrigações e os direitos das partes contratantes;
- Cláusula 10ª: destaca o estado da estrutura física em que o imóvel vai ser locado, conforme laudo de avaliação, bem como a obrigação do locatário em reparar os danos que por ventura der causa para entregar no estado de conservação em que foi recebido;
- Cláusula 11ª: acorda que durante a vigência do contrato a titularidade das unidades consumidoras da CELPA e da COSAMPA será repassada para o locatário junto às concessionárias, porém ao término do contrato será feita a transferência para o nome do locador novamente;
- Cláusula 12ª: dispõe sobre a publicidade dos contratos;
- Cláusula 13ª: discrimina o foro eleito para dirimir qualquer questão referente ao contrato.

21. Desta feita, nota-se que a referida minuta está em conformidade com o que determina o artigo acima citado, visto que cumpriu todos os requisitos exigidos quanto as suas formalidades e composição das cláusulas que se fazem necessárias para a elaboração de um contrato de locação.

22. Por todo o exposto, considerando que o procedimento administrativo de dispensa de licitação respeitou os preceitos legais da Lei Federal 8.666/93, bem como resguardando o poder discricionário do gestor público quanto à oportunidade e

Advogada OAB - PA 24956

P.M.V.N.
Folhas
Nº 48
Assinatura

conveniência da prática do ato administrativo, e por razão de celeridade processual, esta Procuradoria opina pela aprovação da minuta do contrato, pelo que sugere o retorno dos autos a Comissão Permanente de Licitação para demais providencias cabíveis.

23. É o parecer, salvo melhor juízo.

Vanessa Watras Rebêlo
Procuradora do Município
OAB/PA 24956

GILVANDRO ARAUJO DA SILVA:24743143268

Assinado de forma digital por GILVANDRO ARAUJO DA SILVA:24743143268
Dados: 2017.12.26 09:38:16 -03'00'