



Destinatário: Comissão de Licitação.

Assunto: Dispensa de Licitação – Minuta Contratual.

Digno Setor de Licitação;

Este setor fora instado a se manifestar acerca de Minuta de Contrato de Locação de Imóvel, tendo como objetivo atender às necessidades da Prefeitura de Senador José Porfírio, notadamente quanto à Locação de Imóvel para atender o funcionamento de alojamento para os professores do Ensino Médio que atuam no Travessão transunião, KM 76, polo II, na zona rural do Município de Senador José Porfírio, conforme termo de Cooperação Técnica com a SEDUC-Pará.

Registre-se que essa assessoria jurídica não avaliou o processo de dispensa, apenas está exarando parecer quanto a minuta apresentada, devendo, portanto, a Secretaria de Educação observar as recomendações afetas aos contratos de locação de imóvel firmados com a administração pública.

É importante registrar que o contrato está baseado no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, o qual remete à possibilidade de contratação direta de imóvel, desde que este atenda às necessidades da Administração Pública, como pode ser observado a seguir:

Art. 24 [...]

[...]

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;

Como se vê, ao possibilitar à Administração realizar a locação de imóvel, a lei remete a mesma as bases legais da Lei de Locação (Lei nº 8.245/91), e com isso, as regras dispostas devem estar de acordo com essa legislação.

De outra parte, a Administração deve sempre se acautelar a quando da celebração de contratos dessa natureza, especialmente a partir do princípio da legalidade e da continuidade do serviço público, base primordial de todos os contratos firmados pelo agente público agindo em nome da Administração.



Com base nisso, é importante também, por poder de cautela, que a Administração requeira ao proprietário toda a documentação do imóvel, a qual demonstre de forma concreta que o mesmo está livre e desembaraçado para poder ser objeto da locação. Com isso, confirmando que o mesmo está sem óbice jurídico sobre o mesmo e sua proprietária, a Administração não correrá o risco de ser surpreendida com uma execução, ações possessórias ou outra medida que impeça a continuidade do contrato de locação ora sob análise.

Nestes termos recomenda-se que sejam adotadas as medidas acautelatórias sugeridas quanto à documentação.

Feito esse breve, mas necessário registro, passa-se a análise da minuta do contrato.

1. A Cláusula Primeira do Contrato está confusa, pois no objeto é informado que o imóvel será para atender o funcionamento de alojamento para professores e logo abaixo, no parágrafo único da referida cláusula, dispõe que o objeto será para as atividades de almoxarifado.

Verifica-se, portanto, a necessidade de se esclarecer qual o objeto será a relação contratual.

2. Verifica-se a necessidade de constar no presente instrumento de contrato, que a administração ao celebrar o mesmo fez a devida vistoria do imóvel com o acompanhamento do Locador, emitindo-se o respectivo laudo de vistoria.

3. Considerando que o imóvel servirá para atender um serviço público, o mesmo não estará sujeito a incidência tributária durante o período da locação pois o mesmo passa a ter imunidade tributária, conforme jurisprudência do STJ, já pacificada. Com isso, sugere-se a retificação do parágrafo único da cláusula nona.

Feitos os ajustes sugeridos, essa assessoria jurídica **APROVA** a presente minuta respectiva.



Estado do Pará
MUNICÍPIO DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR JOSÉ PORFÍRIO
C.N.P.J. 05.421.110/0001-40



Por fim, reforça-se também para necessidade da Administração Municipal acautelar-se nos moldes sugeridos quanto à documentação do imóvel e seu proprietário.

É nesse sentido o parecer.

Senador José Porfírio, 05 de maio de 2022.

VINICIUS DE ALMEIDA CAMPOS
Procurador Geral do Município
OAB/PA nº 26.037