PARECER JURÍDICO
MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DO AJURU
SOLICITANTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL
DISPENSA DE LICITAÇÃO N. 30/2023

RELATÓRIO

Cuida-se de procedimento de dispensa de licitação que tem por objeto a locação de imóvel para viabilizar o funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental Jaciro Cardoso Pastana, Rio Anajás, no polo Martinho Pinheiro, zona rural do município de Cametá, para atender aos interesses da Secretaria Municipal de Educação.

O processo licitatório foi encaminhado para análise e emissão de parecer jurídico, nos termos do artigo 38, parágrafo único, da lei n. 8.666/1993, e encontra-se instruído com:

- Capa;
- Solicitação de laudo técnico assinada pela Senhora Secretária de Educação;
- Laudo de avaliação;
- Despacho do Secretária de Educação;
- Certidão de dotação orçamentária;
- Declaração de adequação de despesas;
- Justificativa emitida pelo Diretor Administrativo de Educação;
- Documentos pessoais do pretenso locador e comprobatório da posse;
- Autorização do Senhora Secretária de Educação;
- Minuta de contrato.

É o relatório. Passo a opinar.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

a) LIMITES DA MANIFESTAÇÃO.

De início, é importante destacar que a apreciação jurídica de responsabilidade da assessoria jurídica 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.

b) DA POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DA DISPENSA PARA LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL.

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 a 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 instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

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 especificas 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 devem atender 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 viabilizar o funcionamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental Jaciro Cardoso Pastana, Rio Anajás, no polo Martinho Pinheiro, zona rural do município de Cametá, uma vez que a administração não possui prédio próprio para tal destinação.

É importante destacar que a geografia do município de Limoeiro do Ajuru é bastante singular, possuindo extensa área rural, ou seja, com comunidades que vivem na extensão da BR 422 que liga o município de Limoeiro do Ajuru ao município de Cametá. Tal fator, demanda que a administração municipal garanta os serviços públicos de forma descentralizada.

A existência de escolas municipais nas regiões rurais se mostra essencial para o efetivo e eficaz cumprimento do dever de garantir o direito básico e constitucional de educação, uma vez que exigir o deslocamento dos alunos para as regiões mais urbanizadas seria um empecilho para a frequência escolar destes alunos, gerando evasão escolar, o que não se pode esperar da administração.

No caso da rede municipal de ensino fundamental, como argumentou o diretor administrativo, o imóvel escolhido é o único disponível que oferece condições de instalação da EMEF e, portanto, converge para a política de educação pública da gestão municipal, que deve criar mecanismos e alternativas para garantir o acesso à educação, o que justifica a presente contratação.

Em relação à instrução documental do procedimento, verifica-se que há solicitação da secretaria municipal interessada, há justificativa da necessidade da contratação do imóvel, as especificações da contratação; há laudo de avaliação e dotação orçamentária.

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 que 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)

Neste contexto, para fins de habilitação, há nos autos contrato de compra e venda devidamente autenticado e informações prestadas pelo perito no laudo de avaliação que atestam ser o pretenso locador real possuidor do bem. Deste modo, a partir da análise do agente público competente (artigo 6º, XVI, da Lei n. 8.666/1993) constitui documento apto a comprovar a posse que será transferida para o município, por meio do contrato a ser celebrado. Deve-se, entretanto, ser solicitado comprovante de que o imóvel de residência do locador não é o imóvel locado.

O laudo de avaliação constante nos autos determinou a margem de negociação que poderia ser utilizada pela administração, considerando os preços médios de mercado, e o valor deliberado encontra-se dentro desta margem, pelo que justificado o preço.

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.

CONCLUSÃO

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, pelo que opino pela regularidade formal da contratação.

É o parecer, salvo melhor juízo.
À análise da autoridade superior.
Limoeiro do Ajuru/PA, 20 de abril de 2023.

GUSTAVO GONCALVES DA SILVA

Assinado de forma digital por GUSTAVO GONCALVES DA SILVA
Dados: 2023.04.20 11:29:04 -03'00'

Gustavo Gonçalves da Silva
Advogado – OAB/PA 15.829