

PARECER JURÍDICO

MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DO AJURU

SOLICITANTE: COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL

DISPENSA DE LICITAÇÃO N. 27/2023

RELATÓRIO

Cuida-se de procedimento de dispensa de licitação que tem por objeto a locação de imóvel para viabilizar o funcionamento do anexo da creche municipal “Cantinho Feliz”, no Município de Limoeiro do Ajuru, 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;
- Ofício da Secretária de Obra encaminhando laudo de avaliação;
- Despacho da Secretária de Educação;
- Certidão de dotação orçamentária;
- Declaração de adequação de despesas;
- Justificativa emitida pelo Diretor Administrativo da SEMED;
- Documentos pessoais do pretenso locador e comprobatório da posse;
- Autorização da Senhora Secretaria 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 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 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 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 do anexo da creche municipal “Cantinho Feliz”, uma vez que a administração não possui prédio próprio para tal destinação.

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 do anexo por sua infraestrutura e localização 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 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)

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 pretense 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, 19 de janeiro de 2023.

Gustavo Gonçalves da Silva
Advogado – OAB/PA 15.829