Gestão 2013/2016 Novo Progresso Rumo ao Desenvolvimento

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls. 030 Rubrica

PARECER

PROCESSO ADM. Nº. 29/2001/2015

ANÁLISE: Direito Administrativo. Minuta de contrato de locação de imóvel pela Administração Pública. Possibilidade jurídica. Inciso I, § 3º do art. 62 da Lei nº 8.666,de 1993. Dispensa de licitação. Inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666, de 21 de junho 1993. Consulta formal.

Trata-se de solicitação encaminhada a esta Consultoria Jurídica, nos termos do parágrafo único do art. 38 da Lei nº 8.666, de 1993 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) na qual requer análise jurídica da legalidade do texto da minuta do termo de contrato de locação de imóvel pela Prefeitura Municipal de Novo Progresso/PA.

Tem por objeto a presente contratação para a locação do Imóvel, localizado na Rua Juscelino Alves, s/n, na Comunidade de Alvorada da Amazônia, Município de Novo Progresso/PA, com área total edificada de 70m² (setenta metros quadrados), para fins de funcionamento da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento da Prefeitura Municipal de Novo Progresso/PA (CORREIOS).

Para iniciar o processo de dispensa de licitação de locação de imóvel pela Administração Pública é necessário cumprir os procedimentos determinados pelos dispositivos legais acima epigrafados concomitante com os procedimentos de cautela, que será precedido de consulta formal, do órgão ou entidade interessada, à Secretaria de Administração e só poderá realizar-se após pronunciamento desta, atestando a inexistência ou indisponibilidade de imóvel adequado.

Pelos documentos acostados é possível atestar que não há disponibilidade de outro imóvel adequado. A locação de imóvel pelo

Poder Público poderá ser realizada por dispensa de licitação ao amparo do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, desde: (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípuas da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado!

> 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.

O contrato de locação em que o Poder Público seja locatário encontra-se previsto no art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666, de 1993, aplicando-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da referida Lei e demais normas gerais, no que couber, (normas tipicamente de Direito Administrativo), bem como serão aplicados as regras de Direito Privado, previstas na legislação sobre locação para fins não residenciais, isto é, a Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Por conseguinte, nesse contrato, conterá:

a) o conteúdo mínimo definido no art. 55 que trata das cláusulas obrigatórias para os contratos administrativos;

b) as cláusulas exorbitantes do art. 58 que irão caracterizar os contratos administrativos por conferirem à Administração posição de supremacia em relação ao contratado; e

c) a formalização e a eficácia dos contratos administrativos, conforme dispõe o art. 61.

7. Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária (perquirindo se tal tipo de

contrato é regido por normas de Direito Privado ou por normas de Direito Público), responde a indagação, o art. 62 § 3º, I, da Lei nº 8666, de 1993, que preceitua:

> Art. 62 - (.. .)
>
> § 3 ° - Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber:
>
> I - aos contratos de seguro, de financiamento, **de locação em que o Poder Público seja locatário**, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado" (Grifo Nosso).

Desse modo, percebe-se que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, reger-se-ão pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso, que nestes casos, as normas de Direito Privado aplicar-se-ão subsidiariamente. O Prof. MARÇAL JUSTEN FILH0 ao comentar o § 3º acima transcrito, ensina com maestria:

> "A previsão do § 3º está mal colocada e melhor ficaria em um dispositivo específico, pois não tem relação com o restante do artigo. Ali fica determinado que o regime de direito público aplica-se inclusive àqueles contratos ditos de "privados': praticado pela Administração. A regra disciplina a hipótese em que a Administração Pública participe dos
> contratos ditos de "direito privado. Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração. Não se atribui uma

relevância mais destacada ao interesse titularizado por uma das partes. A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que sejam compatíveis com o regime de direito público.

9. Nas espécies contratuais da Administração, o professor Hely Lopes Meirelles classifica o contrato de locação celebrado pelo Poder Público como contrato semi público, a saber:

> Contrato semipúblico é o firmado entre a Administração e o particular, pessoa física ou jurídica, com predominância de normas pertinentes do Direito Privado, mas com formalidades previstas para ajustes administrativos e relativa supremacia do Poder Público.

Nesse sentido, a jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, no Processo AC nº 950461885-5, Rel. juiz Paulo Afonso B. Vazo D.j de 11 novo 98, p. 485, registra que:

> locação de imóvel pela Administração, conquanto regida por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas de direito privado, aplicando-se-lhe, na essência, a Lei do Inquilinato. Passível, inclusive a denúncia vazia.

Também, na mesma linha de raciocínio é a lição de Lucas Rocha Furtado, sobre os aspectos dos contratos celebrados pela Administração Pública, in *verbis*:

> Em resumo, pode a Administração Pública firmar

> contratos regidos predominantemente por normas de Direito Público e contratos nos quais predominam as regras de Direito Privado. De fato, não importa o nome que se dê a este segundo tipo: contrato privado, contrato semipúblico ou contrato administrativo de figuração privada. Haja vista a Administração contratante, em qualquer caso, sempre assumir posição de supremacia, podendo anulá-lo, por força do disposto no art. 59 da Lei n. 8.666/93, modificá-lo e rescindi-lo unilateralmente, fiscalizar sua execução e aplicar sanções administrativas ao contratado, observados, sempre, os limites legais, e de se concluir que as potestades que caracterizam os contratos administrativos estarão sempre presentes em todos os contratos firmados pelas pessoas de Direito Público.
> (. ..)

Feitas essas considerações, observamos, ainda, que a Lei nº 8.666, de 1993, em seu art. 62, § 3º, I, não determina que os contratos ali mencionados devam submeter-se ao disposto na norma geral contida no art. 57, que cuida da fixação dos prazos de vigência dos contratos administrativos. Assim, nada impede, por exemplo, que a Administração alugue imóvel por prazo superior ao exercício financeiro, não obstante tenha que observar o princípio geral que veda a celebração de contrato por prazo indeterminado.

Destacamos, ainda, a decisão proferida pelo Tribunal de Contas do Estado do Mato Grosso do Sul quanto à avaliação como requisito prévio para a dispensa de licitação na locação de imóvel pela Administração Pública, *in verbis*:

> A ausência de avaliação prévia do preço de locação do imóvel destinado ao serviço público, visando à verificação de sua compatibilidade com o valor vigente no mercado, enseja a declaração da

ilegalidade e irregularidade do contrato e aplicação de multa ao responsável (TCE/MS. Sumula n. 29/2005)

Quanto a avaliação prévia do imóvel para locação com a finalidade de atender as necessidades precípuas de funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde de Novo Progresso, existe nos autos avaliação procedida em que apresentou o Laudo de Avaliação atestando como sendo compatível com o preço de mercado o valor do aluguel de R$ 490,00 (quatrocentos e noventa reais) para o imóvel em questão.

Há também nos autos a previsão dos recursos necessários para fazer face às despesas da locação do imóvel no valor global para os meses em referência, em obediência ao que preceitua o inciso III do § 2° do arts. 7° e 14 caput da Lei n° 8.666/93 e art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não exime o futuro contratado por dispensa de licitação na locação de imóvel de sua regularidade jurídica nos termos do art. 27 a 31 da Lei n° 8.666, de 1993. Entretanto, **compulsando os autos encontramos documentos pessoais da locadora, CPF, prova precária de propriedade do imóvel proposto para locação**. Observo entretanto que quanto ao imóvel em questão há precariedade quanto à prova de legitimidade de propriedade.

Desta forma, recomenda-se que seja acostado aos Autos, Certidão emitida pelo Setor de Tributos e Alienação a sobre a situação cadastral do imóvel, bem como a devida regularização e Certidão Negativa de Tributos, quanto ao Imóvel em questão. Dado o caráter emergencial e urgente da contratação, a falta destas comprovações não deve ser óbice, entretanto se recomenda a disponibilização de prazo para tais comprovações, sob pena de não se renovar ou aditivar o contrato.

O procedimento licitatório será autorizado pelo titular do órgão ou entidade interessada, sendo devidamente justificada a dispensa de licitação pela seção encarregada de sua realização e ratificado pela

autoridade competente, conforme a melhor doutrina (arts. 38 e 26 da Lei nº 8.666/93).

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls 036 Rubrica

CONCLUSÃO

Não pode ser deslembrado, ainda, que os casos de dispensa de licitação, a partir do inciso III do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, necessariamente justificados, deverão ser comunicados dentro de três dias à autoridade superior do órgão ou entidade interessada responsável para decidir sobre a contratação, para ratificação e publicação na Imprensa Oficial, no prazo de cinco dias como condição para eficácia do ato, em observância do art. 26 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Com relação à minuta do Termo de Contrato trazida à colação para análise, considera-se que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie, razão pela qual propõe-se sê-la aprovada. No entanto, torna-se necessário retificar a Cláusula primeira, fazendo constar a descrição detalhada do prédio e as condições em que se encontram.

Recomenda-se ainda que em contrato de locação de imóveis, seja acostada certidão negativa de tributos e regularidade cadastral, servindo esta recomendação para este contrato e na impossibilidade de apresentação, justificável, seja dispensada apenas para esta vigência, não devendo ser prorrogado, renovado ou aditivado, sem estas comprovações.

Por derradeiro, cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, incumbe, a assessoria jurídica, prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar à conveniência e à oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Face ao exposto, opina-se pela possibilidade jurídica da locação desde que observadas as recomendações apresentadas nesta manifestação.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls. 037 Rubrica

É o parecer que se submete à consideração superior.

Novo Progresso/PA, 28 de dezembro de 2015.

EDSON DA CRUZ DA SILVA:17599800808 Assinado de forma digital por EDSON DA CRUZ DA SILVA:17599800808 Dados: 2016.06.16 11:38:23 -03'00'

Assessoria Jurídica
EDSON DA CRUZ DA SILVA
OAB-PA. 14.271