

PARECER JURÍDICO N. 391/2021

Município de Cametá

Solicitante: Comissão Permanente de Licitação – CPL

Processo Administrativo n. 1737/2021

Cuida-se de procedimento de dispensa de licitação que tem por objeto a locação de imóvel para o funcionamento da Sala do Empreendedor, a fim de atender a necessidade da Secretaria Municipal de Administração. O processo licitatório encontra-se instruído com:

O processo licitatório está instruído, até o presente momento, com:

- Capa;
- Solicitação da Secretaria Municipal interessada, acompanhada Termo de Referência;
- Laudo Técnico Estrutural de Vistoria;
- Certidão de dotação orçamentária e adequação de despesas;
- Certidão Negativa de Débitos de IPTU, Recibo de venda e compra, Alvará de Licença, Título de aforamento, documentos pessoais e comprovante de residência do contratado;
- Minuta de contrato.

É o relatório. Passo a opinar.

De início, é importante destacar que a apreciação jurídica de responsabilidade da Procuradoria Geral do Município 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.

Pois bem, 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; [\(Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994\)](#)

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 atendam 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 Administração intenta, por meio deste procedimento, medidas no sentido de ser procedida a locação de imóvel que possibilite o funcionamento da Sala do Empreendedor, uma vez que a Administração não possui prédio próprio para tal destinação. De se pontuar que, conforme termo de referência, o imóvel escolhido atende as necessidades do serviço público.

Em relação à instrução documental do procedimento, verifica-se que há solicitação da Secretaria Municipal interessada, há termo de referência justificando a necessidade da contratação, as especificações da contratação; há dotação orçamentária e **há laudo de avaliação e vistoria assinado por engenheiro habilitado, atestando as condições de uso e estado de conservação do imóvel, bem como certificando que as especificações de escolha e determinando o valor médio a ser pago.**

No que toca aos documentos que comprovem a legitimidade do fornecedor escolhido, deve-se consignar que, como já dito, o contrato de locação no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo Direito Privado. Neste esquepe, o artigo 565 do Código Civil prescreve que, *in verbis*:

Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

Verifica-se, assim, 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)

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL EM PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO – CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO DOS ALUGUERES – DÚVIDA FUNDADA EM RELAÇÃO A QUEM DIRIGIR O PAGAMENTO – SER PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL NÃO CONFIGURA COMO REQUISITO PARA FIGURAR COMO LOCADOR DO BEM – ALUGUERES QUE DEVEM SER DIRIGIDOS AO LOCADOR 1 – Ação movida pela locatária em face do locador e do Município que desapropriou o bem locado, a fim de determinar a quem deve ser dirigido o pagamento; 2 – Contrato de locação que não tem como requisito que o locador seja, além de possuidor, proprietário do imóvel, de modo que o negócio jurídico celebrado entre as partes é hígido e válido, fazendo os locadores jus aos alugueres. 3 - Ausência de registro do título translativo decorrente da desapropriação, bem como imissão na posse do imóvel que retiram do Município o poder de requerer nestes autos os frutos percebidos pelo imóvel. 4 – Divisão de sucumbência mantida, com base no Princípio da Causalidade. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-SP - APL: 30381358620138260224 SP 3038135-86.2013.8.26.0224, Relator: Maria Lúcia Pizzotti, Data de Julgamento: 17/06/2015, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/06/2015)

Neste contexto, o pretenso locador apresentou recibo de compra e venda com assinaturas autenticadas que comprova a posse de boa-fé do pretenso locador, razão pela qual possível a contratualização do uso e gozo do imóvel.

De se pontuar que o valor da contratação também se mostra justificável, conforme os valores regularmente praticados no mercado imobiliário local para imóvel desta envergadura estrutural e localização, o que é comprovado pelo Laudo de Vistoria e Avaliação.

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. Deste modo, a minuta do contrato encontra-se regular, vez que preenche as cláusulas necessárias.

Ante o exposto, com fulcro no inciso X, do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, verifico que o procedimento se encontra regular considerando a adequação dos imóveis às necessidades da Administração Pública e que estão presentes os demais requisitos legais, pelo que **se opina** no sentido de que seja dado prosseguimento ao processo administrativo com a realização dos atos conclusivos.

É o parecer, salvo melhor juízo.
Cametá/PA, 28 de junho de 2021.

Emanuel Júnior Monteiro Marques
Procurador Municipal - Dec. M. nº 027/2021.
OAB/PA: 25.002