

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARITUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
ASSESSORIA JURÍDICA**

PARECER JURÍDICO Nº 027/2020 – AJUR/SESAU

PROCESSO DE DISPENSA Nº 057/2020 – SESAUP/MM

INTERESSADA: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE MARITUBA/PA

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL, NÃO RESIDENCIAL PARA O
FUNCIONAMENTO CENTRO DE APOIO PSICOSSOCIAL – CAPS II.

**EMENTA: ANÁLISE. LOCAÇÃO DE IMÓVEL,
NÃO RESIDENCIAL PARA O
FUNCIONAMENTO CENTRO DE APOIO
PSICOSSOCIAL – CAPS II. DISPENSA.
POSSIBILIDADE.**

I - RELATÓRIO

A Comissão de Licitação determinou o encaminhamento do procedimento Dispensa de Licitação nº. 08/2020, tendo por objeto a LOCAÇÃO DE IMÓVEL, NÃO RESIDENCIAL PARA O FUNCIONAMENTO CENTRO DE APOIO PSICOSSOCIAL – CAPS II, para fins de parecer. O mesmo foi distribuído a esta Assessoria Jurídica para fins de atendimento do despacho supra.

É o relatório.

II - DO MÉRITO

Nos termos da Consulta, o fulcro da mesma reside na possibilidade de utilização da dispensa de licitação para a contratação do objeto ora mencionado. A proposta tem fundamento jurídico nos diplomas legais, a saber:

"Licitação dispensável é aquela que a Administração pode deixar de realizar, se assim lhe convier. A lei enumerou 26 casos (art. 24). Os serviços (que não sejam de engenharia)

e as compras até 10% do limite previsto para o convite (art. 24, II) podem ser contratados diretamente pelos mesmos motivos que autorizam a dispensa de licitação para obras e serviços de engenharia de pequeno valor, ou seja. por não comportarem protelação e formalismos burocráticos." (MEIRELLES, Hely Lopes. Licitação e Contrato Administrativo. 14 ed. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 113).

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. 8.666/93, desde: (a) que as características do imóvel atendam às finalidades precípua da Administração Pública; (b) que haja avaliação prévia; e (c) que o preço seja compatível com o valor de mercado, *in verbis*:

Art. 24 - É dispensável a licitação: Inciso X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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, § 30, 1, da Lei nº. 8.666/93, aplicando-se o disposto nos arts. 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.

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, onde a Administração Pública figure como locatária, responde a indagação, o art. 62, § 30, 1, da Lei nº. 8.666/93, que preceitua:

(...)

§ 30 - Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber: - 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.

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 Professor MARÇAL JUSTEN FILHO ao comentar o acima transcrito, ensina com maestria:

Previsão do § 30 está mal colocada e melhor ficaria em um dispositivo específico, pois não tem relação com o restante do artigo. Ai fica determinado que o regime de Direito público aplica-se inclusive aqueles 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."

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 semi-público 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.

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 semi-público 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 nº 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".

Os requisitos legais de habilitação acerca de contratações administrativas não eximem o futuro contratado por dispensa de licitação na locação de imóvel de sua regularidade jurídica nos termos do art. 27 a 31 da Lei nº 8.666, de 1993.

Entretanto, compulsando os autos encontramos documentos pessoais dos locadores, CPF, prova de propriedade do imóvel proposto para locação e laudos de avaliação do imóvel confeccionados pelos técnicos da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano de Marituba.

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).

III - CONCLUSÃO

Concluo que a contratação do objeto em epigrafe, para garantir a prestação dos serviços públicos e observando a Lei nº. 8.666/93 e suas alterações posteriores, em especial o disposto nos artigos 24, inciso X, hipótese em que se enquadra a consulta submetida, e baseado nos laudos de avaliação do imóvel pela Secretaria

Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano de Marituba, configurando assim o interesse público, bem como estando o preço menor proposto compatível como praticado no mercado, OPINAMOS pela Dispensa de Licitação.

Faz-se a remessa deste parecer a Comissão de Licitação para continuidade do processo licitatório, caso seja vosso entendimento. Parecer não vinculante e que pode ser revisto a qualquer tempo.

Como entendemos, salvo melhor juízo, é o parecer.

Marituba, 28 de maio de 2020.



Ed Carlos Rodrigues de Souza
Assessoria Jurídica